

PIONJÄRGATAN 10
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



86 kvm med 30 kvm söderuteplats och möjlighet till en 4a

86 kvm, 30 kvm uteplats i soligt söderläge och möjlighet till en 4a. Här får du en stor och välplanerad 3a där ytorna verkligen gör skillnad, både inne och ute.

Det här är ett hem för dig som söker mer än en traditionell 3a. Den öppna och sociala planlösningen ger bostaden en härlig känsla av rymd, samtidigt som de generösa 86 kvm skapar flexibilitet för familjelivet. Här finns dessutom möjlighet att förändra planlösningen och skapa ytterligare ett rum för den som behöver 3 sovrum.



Stefan Azar

Reg. Fastighetsmäklare

070-666 00 42

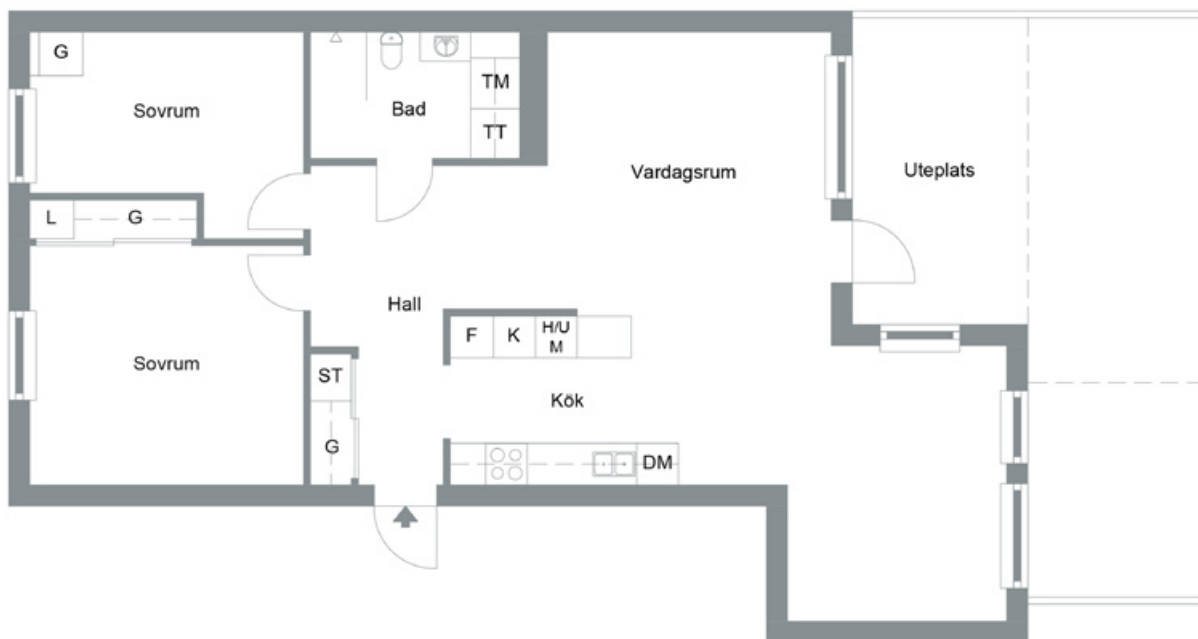
stefan.azar@wallenstedt.se

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

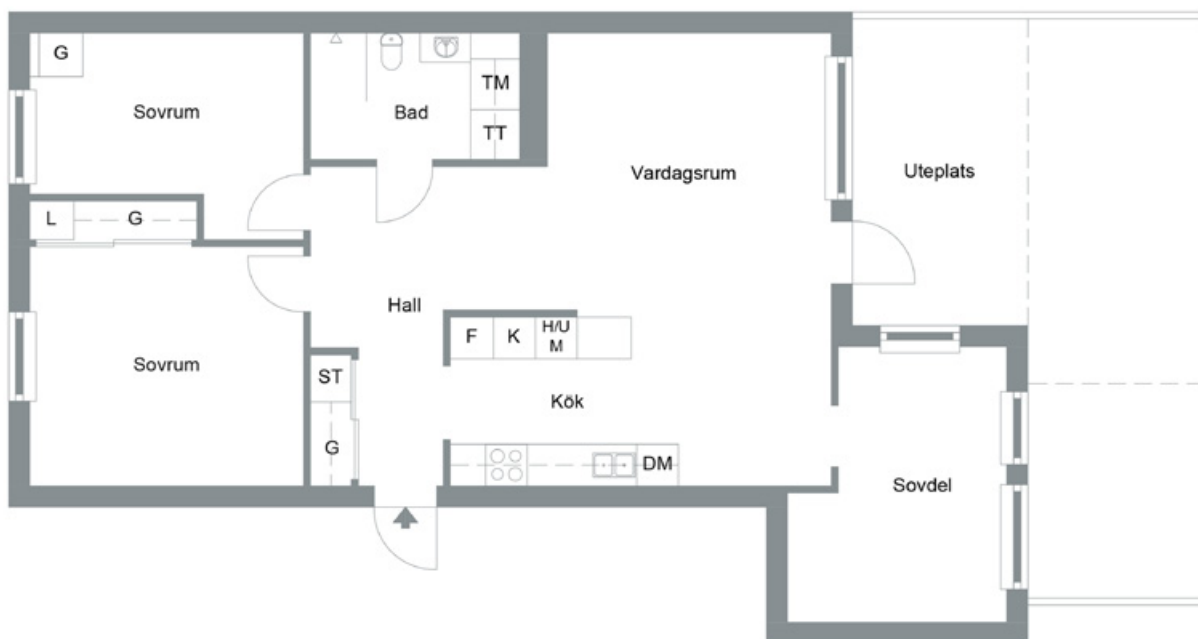


Utgångspris: 2.595.000 kr
Avgift 6.621 kr/mån.
Boarea: 86.5 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 3 rok
Våning: 1 av 4
Hiss: Hiss finns.
Förening: HSB
Bostadsrättsförening
Byggnadsår: Honnören i Örebro
Tillträde: 2017
Efter
överenskommelse.

*Stor 3a om 86 kvm med 30 kvm
uteplats i söderläge, generösa
sällskapsytor och möjlighet till en
4a*



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

Köket är ljust och stilrent med vita luckor, mörk arbetsbänk och gott om både arbetsyta och förvaring. Intill öppnar bostaden upp sig mot den stora matsalsdelen där en rejäl matgrupp får en självklar plats. Det skapar fina förutsättningar för middagar och större sällskap utan att ta yta från vardagsrummet. Vidare finns ett luftigt vardagsrum med plats för ordentliga soffmöbler och en möblering som enkelt kan anpassas efter behov.

Bostaden erbjuder idag 2 sovrum i bra storlek. Det större sovrummet har gott om plats för dubbelsäng och förvaring, medan det andra passar lika bra som barnrum, gästrum eller arbetsrum. Badrummet är rymligt med dusch och egen tvättmaskin. En uppskattad detalj är golvvärmen som finns i hela lägenheten.

Och så uteplatsen.

Med ca 30 kvm i söderläge får du en uteplats som blir ett extra rum under årets varmare månader. Här ryms både loungedel, matplats, växter och grill. Det fria läget framför ger en öppen känsla och tillsammans med söderläget skapas en plats där många av sommarens timmar gärna spenderas.

HSB Brf Honnören består av 116 bostadsrätter och huset är uppfört 2017. Föreningen visar flera positiva ekonomiska trender. Skuldsättningen har minskat varje år från 10 976 kr/kvm 2021 till 10 166 kr/kvm 2025, samtidigt som sparandet 2025 uppgick till 251 kr/kvm. Föreningens genomsnittsränta har sjunkit från 4,2 % i december 2023 till omkring 2,5 % vid ingången av 2026. Avgifterna har kunnat hållas oförändrade under 2025 och 2026 och föreningen fortsätter samtidigt att amortera på lånen. För de närmaste 5 åren anges endast löpande underhåll enligt underhållsplanen.

Här bor du dessutom lugnt och familjevänligt med närhet till förskolor, skolor, matbutiker och city. För dig med bil finns fri parkering i området utanför bostaden, vilket gör vardagen extra smidig. Oset och Rynningeviken finns nära för promenader och cykelturer i fina naturmiljöer.

Ett hem som kombinerar 86 välplanerade kvm med en ovanligt stor uteplats i söderläge, fri parkering i området och möjligheten att växa från 3a till 4a.

Se bostaden här: <https://youtu.be/mcmeNSvWaH4>





- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

6.621 kr/mån. Inkl. elnät, kallvatten, värme. Obligatoriskt tillägg för Telia Triple Play 200kr/mån

Storlek

Boarea 86.5 m². 3 rum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 66

För folkbokföring: 1001

Adress

Pionjärgatan 10, 703 81 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 1 av 4

Hiss finns.

Byggnadsår

2017

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 1.025 kr/mån; , hemförsäkring 200 kr, hushållsström 350 kr, vatten/avlopp 275 kr och övrigt 200 kr. Övrigt avser Obligatoriskt tillägg för Telia Triple Play 200kr/mån. Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 1.0202 % och andel av årsavgiften är 1.0202 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 1.157.161 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-10-12).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.480 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 592 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Ja

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

HSB Bostadsrättsförening Honnören i Örebro. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 116 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Gårdsplats/Innergård

På denna plats finns det möjlighet till lek och avkoppling med en lekplats och en stor grönyta. En vacker staty av en häst, hund och ankunge ger platsen en extra touch av charm. För dem som vill koppla av finns det två pergolas med bänkar och bord som erbjuder skugga och en bekväm sittplats. Detta område tas om hand av en trädgårdsgrupp som ser till att blommorna och växterna är väl omhändertagna.

Gemensamma utrymmen

Bland annat finns det två välutrustade och moderna tvättstugor som är tillgängliga för alla boende.

Föreningen erbjuder också två fantastiska gästlägenheter som är i utmärkt skick. Dessa lägenheter är rymliga med egna kök och badrum och erbjuder flera sovplatser. Priset för att hyra en lägenhet är mycket överkomligt, endast 300 kr per natt, vilket gör dem till ett utmärkt alternativ för kortvariga vistelser.

Bilplats

Ett garage finns i fastighetens källare med 101 platser (99 platser för bil och 2 för mc) som upplåts genom garagebolag genom HSB MälarDalarna (kontrakt från 2017-10-01 - 2027-09-30). Föreningen har även parkeringsplatser med laddboxar, 15 st. varma förråd, 2 st. kalla förråd. Kostnad för garageplats ligger för närvarande på 800 kr/mån (150 kr/mån extra för laddbox) och P-platser på gården 275 kr/mån. Det finns även gästparkeringar.

TV/Internet

Obligatoriskt tillägg för Telia Triple Play 200kr/mån.

Föreningen har avtal med Telia gällande bredband och kabel-TV. Bredband 100/10 Mbit/s och Telias "lagom" paket för tv.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Michael Charbel Barsom och Rebecka Barsom

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



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/överenskommit 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.

Information om sidoverksamhet

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skraddarsydda 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 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.













WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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