

SOLHAGA

LEDGRÄND 23



Erik Olsson



SOLHAGA

BALKONG MED KVÄLLSSOL!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Härlig, inglasad balkong med eftermiddags och kvällssol
Badrum med kakel och klinker
Vardagsrum med fönster i två väderstreck vilket ger härligt ljus
Sovrum med plats för dubbelsäng

VÄLKOMMEN TILL LEDGRÄND 23

Välkommen till denna charmiga bostadsrätt med en rad fantastiska fördelar! Den inglasade balkongen är verkligen pärlan i kronan, perfekt för avkoppling och sociala stunder med dess optimala läge som bjuder på härlig eftermiddags- och kvällssol.

Badrummet är stilrent med kakel och klinker, vilket ger en modern och fräsch känsla. I vardagsrummet flödar ljuset in från fönster i två väderstreck, vilket skapar en ljus och öppen atmosfär. Sovrummet är rymligt och rymmer en dubbelsäng med gott om plats att skapa en avslappnad och behaglig sovplats.

För de soliga dagarna finns en underbar vattenpark med pool för att svalka av sig och njuta av sommarkdagarna. För de som älskar naturen ligger vandringsstråk i vackra hästhagen på bekvämt avstånd, perfekt för promenader och frisk luft. Denna bostad erbjuder också mycket bra kommunikationer, vilket underlättar vardagen. Dessutom finns Hagacentrum endast 100 meter bort, vilket innebär bekväm tillgång till shopping, mat och andra bekvämligheter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alexander Sjönvall

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ledgränd 23, 70345 ÖREBRO
STORLEK:	63,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 045 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 172 kr/mån Vatten och bostadsrättstillägg . (Obligatoriska tillägg värmeleverans om 841 kr/mån, bredband/tv 125kr/mån)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 360 kr/år (el: 7 080 kr/år, försäkring: 2 280 kr/år) De angivna driftskostnaderna är beräknade enligt schablon för 1 persons hushåll. Föreningen har tecknat avtal med EON där föreningen står för den fasta avgiften. Individuell debitering av el efter egen förbrukning. Fast tillägg för värme faktureras tillsammans med månadsavgiften.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	47
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,13 %, andel av årsavgift 0,13 %
INRE FOND:	14 000
BOSTADENS INDIREKTA	190 941 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Solhaga Örebro
NUVARANDE ÄGARE:	Mariam Jafari















HALL

Välkomnande hall med plats för avhängning, gott om förvaringsmöjligheter genom garderober. Tapetserade väggar och laminatgolv.

KÖK

Kök med luckor i vitt, bänkskiva i laminat och kakel som stänkskydd. Här har du gott om förvaringsskåp och matplats. Maskinell utrustning i form av spis med plattor och ugn, fläkt, diskmaskin samt kyl och frys. Tapetserade väggar och laminatgolv.

VARDAGSRUM

Ljust och luftigt vardagsrum med utgång till den inglasade balkongen. Tapetserade väggar och parkettgolv.

SOVRUM

Sovrum med plats för dubbelsäng. Stor garderob med skjutdörrar. Tapetserade väggar och parkettgolv.

BADRUM

Helkaklat badrum i vitt och grått. Här finns handfat med kommod, spegel, Wc samt dusch.

BALKONG

Härlig inglasad balkong med plats för loungegrupp.



FÖRENING:	Brf Solhaga Örebro
BYGGÅR:	1967
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	684
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2015-09-24
ENERGIKLASS:	F
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Allmänt om föreningen Brf Solhaga. Alla bostadsrätter har ett tillhörande förråd. Marken upplåts med tomträtt. I Solhaga finns 6 tvättstugor (varav 2 med grovtvättutrustning). I föreningen finns även cykelförråd samt 6 sophus med kompletta miljöstationer. Solhagagården kan hyras för fest etc. Utrymme finns för max 150 personer. Övernattningsrum finns som kan hyras av boende. I området finns även en badpark som är väldigt populär.
RENOVERINGAR:	2015/2017- Sockelrenovering 2015/ Pågående- Balkongrenoveringar 2017/Pågående- Stamrenovering 2018/Pågående- Genomgång av all lekutrustning på gårdarna. 2020 Renovering av poolen 2021/pågående Byte av elcentraler. 2023 pågående Relining
PARKERING:	I Brf Solhaga finns för uthyrning: 213 garageplatser 420 kr/mån 56 carportplatser med el 340 kr/mån 182 p-platser med motorvärmare ? normalbredd 210 kr/mån 17 p-platser med motorvärmare ? extra breda 230 kr/mån 145 p-platser ? normalbredd 190 kr/mån 7 p-platser ? extra breda 27 p-platser för husvagn 210 kr/mån Därutöver finns 105 besöksplatser runt om i området, varav 7 är handikapplatser.
TV OCH BREDBAND:	Tv Solhaga är anslutet till Tele2 kabel-TV och har ett gruppavtal med Tele2. Det omfattar ett grundutbud av kanaler. Om man vill ha internet så är det upp till den boende själv att teckna avtal med en leverantör. Det finns inget fibernät i området.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

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 boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean 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 boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

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

BOENDEKOSTNADSKALKYL

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

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) 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 kunnat 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 tillträdesdatum. 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 självrisk 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