SOLHAGA

STOLPGRÄND 50





SOLHAGA

Ett hem att trivas i – totalrenoverad tvåa i stabila Brf Solhaga

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inflyttningsklart boende
Smakfullt renoverad
Balkong i lugnt läge
Stabil och omtyckt förening

VÄLKOMMEN TILL STOLPGRÄND 50

Välkommen till denna smakfulla och välplanerade 2 rum och kök om 64 kvm i omtyckta Solhaga. Här erbjuds ett trivsamt och inflyttningsklart boende med genomtänkta ytor, fint ljusinsläpp och en modern känsla som gör det enkelt att känna sig hemma från första stund.
Från köket nås den härliga balkongen som erbjuder en fin utsikt över en av föreningens många välskötta innergårdar.
Brf Solhaga är en välskött och uppskattad bostadsrättsförening med låg belåningsgrad om endast 3 367 kr/kvm. Föreningen erbjuder ett bekvämt och bekymmersfritt boende där månadsavgiften inkluderar värme, vatten, tv, elnätsavgift, bostadsrättstillägg samt avsättning till inre reparationsfond. Här bor du i en trivsam miljö med bilfria innergårdar, grönområden och flera lekplatser som skapar en lugn och trygg atmosfär. För de boende finns även tillgång till övernattningslägenhet, samlingslokal och ett uppskattat poolområde. Ett hem som passar perfekt för dig som söker ett inflyttningsklart boende med hög trivselfaktor i en omtyckt förening.
Varmt välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elias Birkbeck

072-155 49 03
elias.birkbeck@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Stolpgränd 50, 703 45 ÖREBRO
STORLEK:	63,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRSLAGEN BUDSTART:	1 250 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 268 kr/mån Obligatoriska tillägg Värme 841 kr/mån, Tv/bredband 125 kr/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:	338 (tidigare 7-3113-5-338-3)
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,1317 %, andel av årsavgift 0,1317 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	205 502 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.
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Solhaga Örebro
NUVARANDE ÄGARE:	Filiph Johansson


PAELLA
1988
ESPRESSO
MADE IN ITALY 1995


PAELLA
1988
MADE IN SPAIN
ESPRESSO
MADE IN ITALY 1995






SAMSUNG










Brf Solhaga
PRIVAT
ANLÄGGNING





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning och förvaring. Hallen erbjuder ett trevligt första intryck och knyter samman bostadens samtliga rum på ett praktiskt sätt.

KÖK
Smakfullt och modernt kök som renoverades 2025. Köket erbjuder goda arbetsytor, bra förvaringsmöjligheter och plats för matbord för 4-6 personer. Den genomtänkta utformningen skapar en trivsam miljö för både matlagning och umgänge. Från köket nås bostadens balkong.

VARDAGSRUM
Ljust och rymligt vardagsrum med generösa fönsterpartier som ger ett fint ljusinsläpp. Här finns gott om plats för soffgrupp, tv-möbel och övrigt möblemang.

BADRUM
Modernt och stilrent badrum som renoverades 2022. Här kombineras funktion och komfort med smakfulla materialval som skapar en lättskött och tidlös miljö.

SOVRUM
Trivsamt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möbler. Rummet erbjuder en lugn och harmonisk miljö med goda möjligheter till förvaring. Längs hela rummet finns en rymlig garderob med praktiska skjutdörrar och gott om förvaring som byggdes 2024.

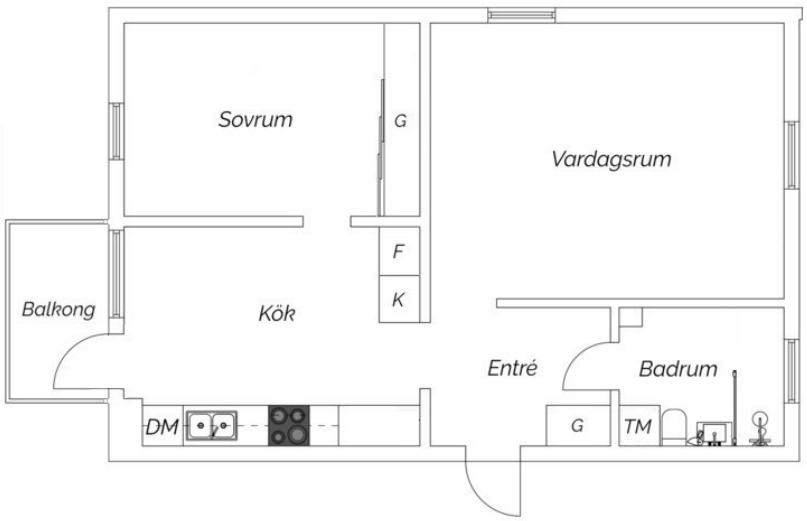
BALKONG
Härlig balkong med fin utsikt över en av föreningens välskötta innergårdar. En perfekt plats för morgonkaffet, avkoppling eller trevliga stunder med familj och vänner under årets varmare månader.

ÖVRIGT
Samtliga väggar och tak, förutom i badrummet, målades om 2021.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Solhaga Örebro
BYGGÅR:	1967
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, det är tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	684
ANTAL LOKALER:	5
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-12-13
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	113 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Föreningen är en äkta förening och marken upplåts med tomträtt. I föreningen finns 684 lägenheter. Alla bostadsrätter har ett tillhörande förråd. 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. I området finns även en badpark som är väldigt populär. Där finns även tillgång till omklädningsrum med toalett och utedusch. Möjlighet till att låna verktyg och redskap finns genom föreningen. Mer info om föreningen finns på www.brfsolhaga.se
RENOVERINGAR:	2014-2016 Takfötter & Vindskivor 2015-2017 Sockelrenovering 2015-pågående Balkongrenovering 2017-pågående Stamrenovering 2020 Renovering av poolen 2022 Nytt tak & tilläggsisolering solhagagården 2022-pågående Genomgång och underhållsjustering av värmesystem 2023 Laddstolpar för elbilar 2023 Solceller 2024 Nya vattenledningar mellan serviceventil och UC Föreningens omfattande reliningprojekt påbörjades 2017 och färdigställdes under våren 2026. Föreningen arbetar efter en långsiktig underhållsplan och genomför löpande underhåll enligt denna
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

PLANRITNING



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



erikolsson.se/nn

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 (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 anlita 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.

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 överlåts 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 mäklarföretag 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 bindnings– 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.



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se