GARPHYTTAN

SKOGSRUNDAN 30





GARPHYTTAN

Villa med pool, uterum och renoverad källare

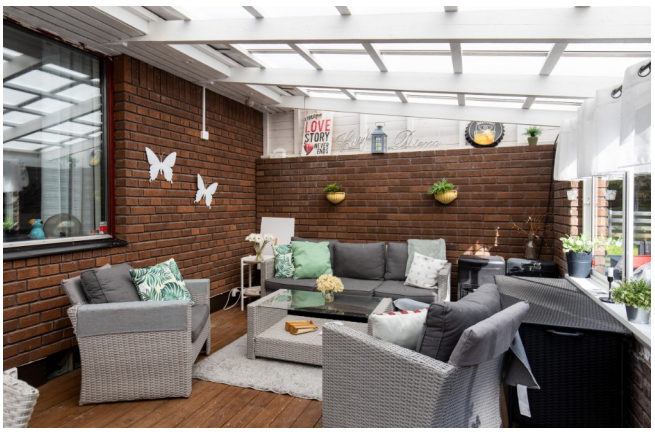
Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Totalt sex sovrum
Pool från 2019
Renoverat källarplan under 2025 och 2026
Bergvärme

VÄLKOMMEN TILL SKOGSRUNDAN 30

Välkommen till Skogsrundan 30, en välplanerad tvåplansvilla om 122 kvm i boyta och 147 kvm i biyta. Huset har fyra rum på entreplan varav tre är sovrum samt fyra rum på källaplan, generösa sällskapsytor och flera praktiska utrymmen. Entréplanet rymmer kök, matplats, vardagsrum, tre sovrum samt badrum. Från vardagsrummet nås uterummet och vidare den stora uteplatsen med en fantastisk pool! I vardagsrummet finns en mycket fin eldstad som blir ett tydligt blickfång.
Badrummet är utrustat med toalett, dusch och badkar och renoverades 2010.
Källarplanet är renoverat och erbjuder ytterligare ytor som kan användas på flera olika sätt. Här finns ett stort allrum, ytterligare tre sovrum, tvättstuga med torkrum och klädkammare, duschrum med bastu samt en separat toalett. På planet finns även flera förrådsutrymmen, torkrum och klädkammare samt trappa till garaget. Utemiljön är en av husets tydliga kvaliteter. Uterummet byggdes 2016 och ansluter till den övriga altanen som färdigställdes 2019. Huset värms upp med bergvärme och har vattenburet system med radiatorer. Pooltaket uppges inte ingå i försäljningen. Välkommen hem!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Elias Birkbeck

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

RUMSBESKRIVNING

ENTREPLAN

HALL
Entré med plats för avhängning och förvaring. Från hallen nås husets olika delar samt trappan till källarplanet.

KÖK
Kök med inredning längs vägg och direkt anslutning till matplatsen. Planlösningen ger en praktisk arbetsyta och bra kontakt med vardagsrummet.

VARDAGSRUM
Rymligt vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp och annan möblering. Här finns en mycket fin eldstad som blir en naturlig mittpunkt i rummet. Från vardagsrummet finns utgång till uterummet och vidare till uteplatsen med pool.

SOVRUM
Sovrum med parkettgolv och plats för säng samt förvaring.

SOVRUM
Ljust sovrum med parkettgolv och plats för säng, förvaring och annan möblering. Kan även användas som gästrum eller hemmakontor.

SOVRUM
Ytterligare ett sovrum på entréplanet med parkettgolv och plats för säng och förvaring.

BADRUM
Helkaklat badrum på entréplanet med toalett, handfat, dusch och badkar. Badrummet renoverades 2010.

UTERUM
Inglasat uterum med direkt anslutning till vardagsrummet. Uterummet byggdes 2016 och fungerar som en förlängning av husets sällskapsytor under stora delar av året.

UTEPLATS OCH POOL
Från uterummet nås den anslutande uteplatsen. Här finns pool från 2019 och gott om plats för utemöbler och sociala ytor. Soldäcket färdigställdes även 2019.

KÄLLARPLAN

ALLRUM
Stort allrum på källarplanet med parkettgolv med flera möjliga användningsområden. Här finns gott om plats för exempelvis soffgrupp, tv och annan möblering.

SOVRUM
Sovrum på källarplanet med plats för säng och förvaring. Ett bra alternativ som tonårsrum, gästrum eller för den som behöver ett separat sovrum.

SOVRUM
Ytterligare ett sovrum på källarplanet med plats för säng och förvaring. Ett användbart rum som kan anpassas efter behov.

SOVRUM
Ytterligare ett sovrum på källarplanet med plats för säng och förvaring.

TVÄTTSTUGA
Tvättstuga med tvättmöjligheter och arbetsbänkar. Tvättstugan har uppdaterats med nya bänkar 2025. I anslutning finns även ett separat torkrum samt klädkammare.

DUSCHRUM OCH BASTU
Praktiskt duschrum på källarplanet med dusch och bastu. Duschrummet renoverades 2018.

TOALETT
Separat toalett på källarplanet med wc och handfat.

GARAGE
Garage i direkt anslutning till huset. Garaget ligger i anslutning till entréplanet och nås via trappa.




A TRUE
LOVE
STORY
NEVER
ENDS




Marshall
Marshall


Middag
RENT












Coca-Cola
sinus ab





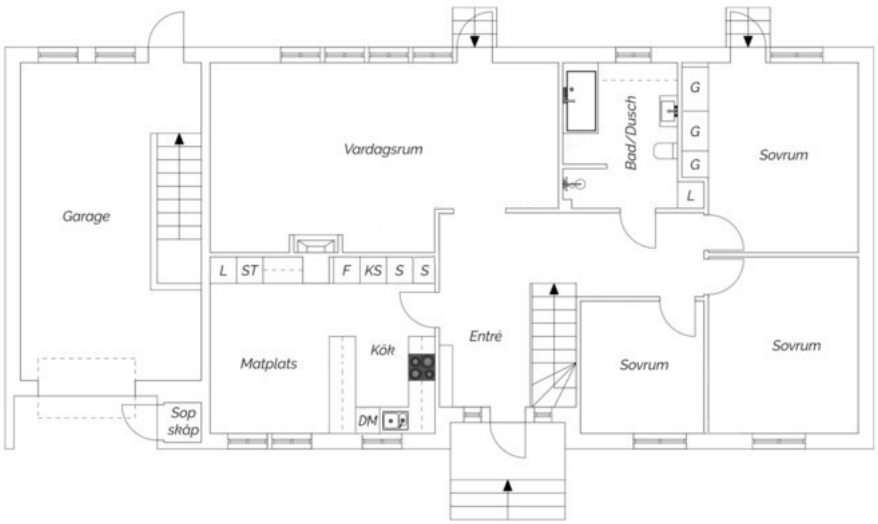
BOSTADEN

ADRESS:	Skogsrundan 30, 719 40 Garphyttan
FÖRSLAGEN BUDSTART:	3 195 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Örebro
OMRÅDE:	Garphyttan
ANTAL RUM:	4 rum varav 3 sovrum
STORLEK:	122 kvm, biarea 147 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	1-plansvilla med källare
TOMT:	876 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Garphyttan 5:56
DRIFTSKOSTNADER:	ca 13 902 kr/år (va: 5 902 kr/år, försäkring: 8 000 kr/år)
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Bo Mikael Blixt

HUS OCH TOMT

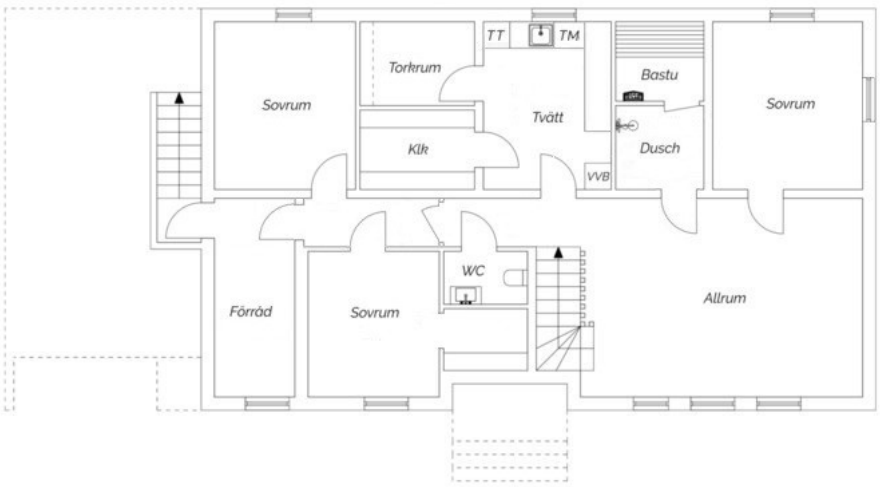
BYGGÅR:	1974
TAXERINGSVÄRDE:	2 369 000 kr varav byggnadsvärde 1 729 000 kr, värdeår 1974, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 2 500 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Gemensamhetsanläggning: Örebro garphyttan ga:11 ändamål: Vägar Gemensamhetsanläggning: Örebro garphyttan ga:12 ändamål: Grönområden
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-08-27
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	59 (kWh/kvm och år)
PLANBESTÄMMELSER:	Byggnadsplan (1970-09-23)
GRUNDLÄGGNING:	Källare
STOMME:	Trä
FASAD:	Tegel
FÖNSTER:	3-glas med isolering och 2-glas
YTTERTAK:	Betongpannor
VA:	Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Bergvärme och kamin
VENTILATION:	FTX
RENOVERINGAR:	2010 - Badrum på entréplanet renoverades 2016 - Uterum byggdes 2018 - Duschrummet i källaren renoverades 2019 - Pool installerades 2019 - Uteplats och soldäck färdigställdes 2020 - Taket tvättades, behandlades och impregnerades 2025 - Tvättstugan uppdaterades med nya bänkar 2025 och 2026 - Källarplanet renoverades
ALLMÄNT OM OMRÅDET:	Garphyttan är ett lugnt och familjevänligt samhälle vid foten av Kilsbergen, cirka 20 minuter från Örebro. Här bor du nära naturen med fina vandringsleder, skidspår och friluftsområden runt knuten. Samhället har en trivsam gemenskap med närhet till skola, förskola och service, samt smidiga pendlingsmöjligheter till Örebro.

PLANRITNING ENTREPLAN



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

PLANRITNING KÄLLARPLAN



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




PRO-FORM
























KNAUS





Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

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 skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha 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.

ACCEPTERAT PRIS, 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 brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) 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 intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, 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 har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. 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 redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

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

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. 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 bostaden 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.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åbe ropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

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 ersät ningar 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 konkurrent utsätta 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 tillträdesdatum. 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.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se