

Kulvägen 1



LEJONS MÄKLARI





















Bottenplan

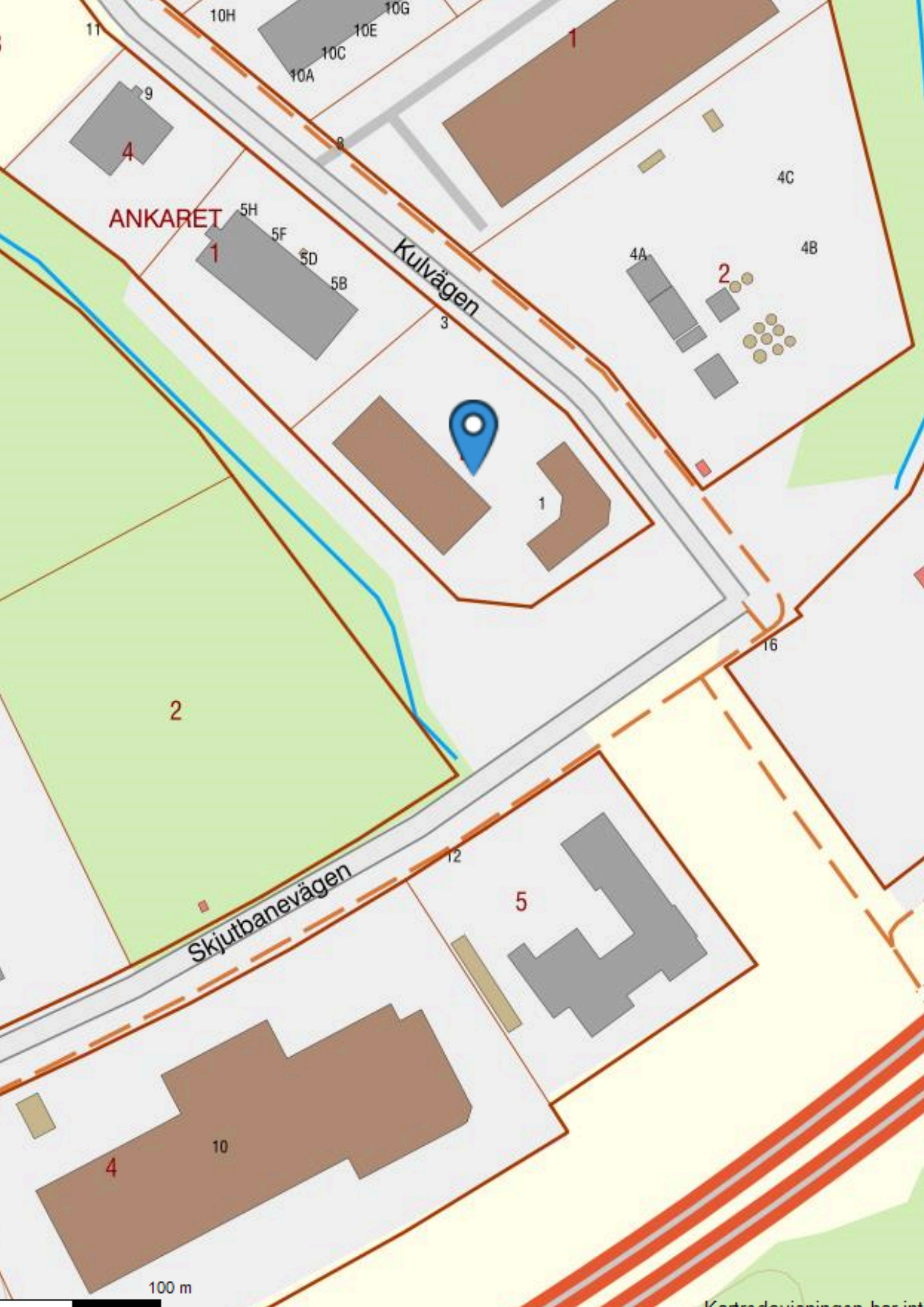


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Våning 1 tr



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



ANKARET

Kulvågen

Skjutbånevågen

100 m

Kartredovisningen har in

Kulvägen 1

Påkostade industrifastigheter i toppskick – med starka hyresintäkter, strategiskt läge och stor användarpotential
Försäljning sker via överlåtelse av aktier i fastighetsägande bolag.

Nu erbjuds ett exceptionellt tillfälle att förvärva två högkvalitativa industribyggnader i absolut bästa läge i Örebro's största och mest expansiva industriområde – Bettorp. Fastigheten Örebro Ankaret 2 är placerad mitt i området, med utmärkt skyltläge mot E20 och omedelbar närhet till både infart och avfart, vilket gör detta till ett förstklassigt läge för företag med logistik, kontor eller annan etablering med exponeringsbehov.

För den som själv söker lokaler finns dessutom en unik möjlighet att ta plats i byggnaden direkt – Hyresgästerna är öppna för att lämna delar vakant vid tillträde, vilket ger stor flexibilitet för köparen att nyttja fastigheten för egen verksamhet.

Fastigheterna är uppförda med betongelement, vilket ger en mycket stabil och gedigen konstruktion. Det rör sig om ett påkostat bygge rakt igenom, med noggrant utvalda material, hög teknisk standard och effektiv planlösning.

Byggnad 1, uppförd 2017, hyrs av Bonway och omfattar cirka 960 + 300 kvm. Den innehåller verkstads- och lagerytor i bottenplan samt ett kontor om 300 kvm på övre plan, fördelat på tio rum och en generös loungedel. Utöver inomhusytorna finns även 570 kvm planlagd och funktionell utomhusyta med totalt 28 st snabbbladdare.

Byggnad 2, färdigställd 2023, hyrs i dag av Mekana Maskin (684 kvm) och Holotech (66 kvm). Denna byggnad är i första hand anpassad för kontorsändamål, med moderna och ljusa ytor, effektiva planlösningar och hög komfort. Byggnaden lämpar sig utmärkt för kontorsdrift, showroom eller kundmottagning. Gemensamma ytor såsom kök, omklädningsrum och förråd nyttjas av samtliga hyresgäster.

Fastigheten är utrustad med bergvärmeanläggning (10 borrhål och panna på 60 kW), två separata ventilationssystem, oljeavskiljare och laddstolpar (totalt 34 st) för elfordon. OVK, brandskyddskontroll, elrevision och energideklaration är genomförda och aktuella.

Hyresintäkter 2025:

Bonway: 1 740 312 kr (660 + 300 kvm inomhus + 570 kvm utomhus)

Mekana Maskin: 814 068 kr (684 kvm) – möjlig att anpassa efter köparens behov

Holotech: 153 756 kr (66 kvm)

Total årshyra: 2 708 136 kr

Yield: 6,5 %

Pris per kvm: 20 4 68

Driftskostnader 2024: 436 000 kr inklusive el/värme (bergvärme), VA, snöröjning, försäkring och fastighetsskatt.

Fastigheten är belägen på Kulvägen 1 och 3 i Örebro, mitt i Bettorp – stadens största och mest expansiva industriområde. Med sin centrala placering i området och direkt exponering mot E20, är fastigheten optimal för verksamheter som söker synlighet, logistikfördelar och enkel åtkomst.

Total tomtareal: 5 574 kvm

Total uthyrningsbar yta: ca 1 250 kvm

Taxeringsvärde (2019): 8 587 000 kr

Pantbrev: 21 575 000 kr

Information

Detta är en fastighet med både investeringsvärde och användarpotential. Kombinationen av nybyggda och flexibla lokaler, låg driftkostnad, starka hyresgäster och möjligheten till egen etablering gör detta till ett högtintressant objekt i Örebro mest dynamiska företagsområde.

Örebro – Ett av Nordens starkaste logistiknav och tillväxtmotorer för industri och företagande
Att investera eller etablera sig i Örebro är att positionera sig mitt i hjärtat av Sveriges och Nordens mest strategiska logistik- och transportnav. Med sitt geografiska läge, sin välutvecklade infrastruktur och sitt kraftfullt växande näringsliv erbjuder Örebro exceptionella förutsättningar för företag inom industri, logistik, e-handel, tillverkning och service.
Geografiskt centrum med nationell och nordisk räckvidd

Örebro ligger exakt mitt emellan Stockholm, Göteborg och Oslo – och har därmed tillgång till över 70 % av Sveriges befolkning inom en radie av 30 mil. Staden är knutpunkt för både E18 och E20, samt Riksväg 50 och 51, vilket gör det möjligt att snabbt nå både öst, väst, syd och norr. Denna strategiska position är en av huvudorsakerna till att flera av Sveriges största logistikaktörer – bland annat PostNord, DHL, DB Schenker, Fraktkompaniet och Bring – har valt att etablera sina distributionshubbar här.
Ett nav för lager, lätt industri och citynära logistik

Tack vare sin tillgänglighet, sina välplanerade industriområden och starka företagsstöd har Örebro blivit ett naturligt förstahandsval för företag inom lager, lättindustri och tillverkning. Här samverkar kommunen, universitetet och näringslivet aktivt för att utveckla företagsklimatet – bland annat genom Business Region Örebro och det kommunala bolaget Örebroporten.

Staden erbjuder välutvecklade industriområden som Bettorp, Aspholmen, Pilängen och Holmens industriområde – alla med direktanslutning till trafikleder, järnväg och Örebro Airport. Just Bettorp, där denna fastighet är belägen, är ett av Örebro mest expansiva områden och attraherar kontinuerligt nya företag tack vare sitt skyltläge och sin närhet till E20.

Ett växande näringsliv med bredd och framtidsfokus
Örebro näringsliv präglas av stark tillväxt och mångfald. Här finns stora arbetsgivare inom logistik, teknik, bygg, livsmedel, offentlig förvaltning och handel. Staden har också en mycket livskraftig IT- och innovationssektor med snabbväxande företag inom automation, AI och digitala lösningar.

Exempel på tongivande företag med verksamhet i Örebro är Epiroc (gruvteknik), Saab (försvar), Swedol, Ahlsell, Elektroskandia, samt ICA och Coop som båda har stora centrallager i staden. Till detta kommer en växande startup-scen och nära samverkan med Örebro universitet, som erbjuder spetskompetens inom bland annat AI, robotik och logistik.

Stark befolkningstillväxt och hög livskvalitet

Örebro är en av Sveriges snabbast växande städer med över 158 000 invånare och en befolkningsökning som drivs av inflyttning, nybyggnation och arbetsmarknadsutveckling. Staden kombinerar storstadens möjligheter med närhet, trygghet och effektivitet. Här finns moderna bostadsområden, ett rikt kulturliv, starka skolor och en expansiv stadsutveckling med exempelvis nya resecentrum, bostadsprojekt och nya stadsdelar som Tamarinden och Södra Ladugårdsängen.

Sammantaget erbjuder Örebro ett unikt läge för investeringar

Utmärkta transporter via väg, järnväg och flyg

Sveriges bästa geografiska logistikläge

Kraftfullt industri- och företagsklimat

Tillgång till kvalificerad arbetskraft

Strategiskt stöd från kommun och region

Högt tempo i stadsutveckling, innovation och inflyttning

Att etablera sig i Örebro är att välja en framtidssäker och affärskritisk position i det nya näringslivets infrastruktur. Det är här logistik möter tillväxt. Här industri möter innovation. Och här affärer kan växa – långsiktigt, hållbart och lönsamt.

Erik Lejon



Jag har jobbat som fastighetsmäklare i 13 år varav de senaste 8 åren under eget varumärke. Jag älskar verkligen mitt yrke och tycker allt från den stora 100 miljoners affären till den lilla lägenheten är lika givande att förmedla. Jag har under många år varit den mäklare i Örebro län som sålt flest bostäder och bland de mest säljande mäklarna i Sverige. Mina år i branschen och min stora hunger att lära mig nya saker har gjort att jag har djup och bred kunskap i de flesta områdena så som nyproduktion, jord & skog, kommersiella transaktioner och utbildningsprocesser.

AUKTORISERAD FASTIGHETSMÄKLARE

Erik Lejon 070-9992990

erik@lejons.se



Välkommen till Lejons Mäkleri

Vi är en fristående mäklarbyrå i Örebro som sedan starten 2016 vuxit starkt. Oavsett om du ska sälja eller köpa bostad finns vi med dig som en trygg rådgivare genom hela affären. Vi är ett starkt team med stort engagemang, bred kunskap och stark förankring i Örebro regionen.

Varmt välkommen till oss!



Viktig information

FINANSIERING

Att ta kontakt med din bank för att höra efter hur mycket pengar du kan låna är ett klokt första steg till ett lyckat bostadsköp. Där får du också hjälp att reda ut lagar kring amortering, hur belåningsgraden påverkar din ränta, hur man sätter upp ett överbrygningslån och andra frågor kring det ekonomiska. För de spekulanter som önskar, erbjuder fastighetsmäklaren en skriftlig bedömning av boendekostnaden – en s.k. boendekostnadskalkyl. Fastighetsmäklaren hjälper till med upprättandet av köpehandlingar om inte annat avtalas mellan parterna.

VÄRDERING AV DIN BOSTAD

Lika viktigt som att veta hur mycket du kan låna, är att veta hur mycket din bostad är värd. Våra mäklare har lång erfarenhet av branschen och kan ge en mycket kvalificerad uppskattning av värdet på din bostad. En värdering tar inte många minuter, men ger dig mycket värdefull information. Vill du att vi gör en kostnadsfri värdering av din nuvarande bostad så hjälper vi gärna till med det!

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

När du förvärvar en bostadsrätt köper du den i normala fall det "i befintligt skick", det vill säga med det slitage och den fasta inredning som finns vid visning. Detta betyder att du efter köpet inte kan lämna klagomål över en trasig ugnslampa eller att en dörr har slagit sig. Det är köparens plikt att undersöka bostaden, och du kan inte klaga på defekter som skulle ha upptäckts vid en noggrann undersökning, även om någon undersökning inte genomförts. Det enda tillfället som köparen kan klaga är om säljaren lämnat en garanti på att något fungerar perfekt och det sedan inte gör det.

Undersökningsplikten omfattar även bostadsrättsföreningens stadgar och senaste årsredovisning, som ger en bra överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi samt information om eventuella kommande renoveringar och underhållsarbeten. Det kan även vara bra att direkt med föreningen stämma av om man planerar några underhållningsprojekt eller låneomläggningar inom den närmsta framtiden.

Mäklarens roll är att fungera som en mellanhand mellan säljare och köpare och ska enligt lag vara opartisk, ge parterna råd och upplysningar, arbeta för att säljaren lämnar ifrån sig viktiga uppgifter och uppmuntra köparen att undersöka bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick. Mäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten, se efter om det föreligger pantsättning, samt ge köparen en objektsbeskrivning med lägenhetsbeteckning, andelstal och boarea. Dessa uppgifter hämtas från säljaren och bostadsrättsföreningen. Mäklaren ska även ge köparen bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning och stadgar, och hjälpa till att upprätta köpehandlingar ifall inget annat har avtalats.

Upptäcker du en defekt i bostaden du köpt som du har rätt att åberopa är det viktigt att du som köpare rapporterar detta inom rimlig tid, absolut senast inom två år räknat från tillträdesdagen.

Är ytan av stor betydelse för en köpare uppmanas köparen att genomföra en egen uppmätning genom certifierat mätföretag.

BUDGIVNING

Det finns inga lagar kring om hur en budgivning ska gå till. I många fall uppstår en budgivning naturligt när flera parter är intresserade av samma bostad. Lejons använder sig vanligtvis av en öppen budgivning, vilket betyder att spekulanten lämnar bud till mäklaren, som sedan rapporterar buden till övriga budgivare. Genom att delta i budgivningen ger budgivarna mäklaren tillstånd att lämna ut deras namn och telefonnummer samt de bud de inkommit med till den person som slutligen köper bostaden. Säljaren bestämmer själv när, till vem och för vilket pris bostaden ska säljas för. Det betyder att inget bindande avtal finns innan köpeavtalet är undertecknat. Lämnar en spekulant ett nytt bud efter avslutad budgivning, men innan att köpeavtalet är undertecknat, måste mäklaren framföra detta till säljaren. Säljaren väljer dock själv ifall budet ska beaktas eller inte.

ÖVERLÅTELSEAVTAL

När säljaren och köpare har kommit överens om ett pris, är det dags att underteckna överlåtelseavtalet. Detta sker på mäklarens kontor så snart som möjligt efter att säljaren accepterat köparens erbjudande. Om någon part inte kan närvara, kan detta lösas genom en fullmakt. I de flesta fall betalas 10 % av köpeskillingen som handpenning inom fem arbetsdagar från att avtalets undertecknats. Köpare och säljare godkänner att slutpriset publiceras.

TILLTRÄDE

Tillträdet äger i regel rum på mäklarens kontor. I god tid förbereder vi de sista avtalen med din bank, så att du på tillträdesdagen kan skriva under de slutgiltiga kontrakten. Det är nu den resterande delen av köpeskillingen överförs till säljarens konto. Finns det inga andra frågor så har du nått bostadsaffärens målsnöre – det är nu du får nycklarna, och snart står du på tröskeln till din nya bostad.



 **Bromi**

Lejons Mäkleri AB
Orvar Bergmarks plats 1, 70223 Örebro
019-183070
Info@lejons.se
www.lejons.se

