

# Hälleforsvägen 12E



LEJONS MÄKLARI











# Hälsforsvägen 12E

En unik chans att förvärva en anrik och imponerande byggnad med fascinerande historik, till ett mycket fördelaktigt pris. Denna ståtliga fastighet erbjuder generösa ytor, idealiska för både företag eller privatpersoner med behov av mycket utrymme. Byggnaden, som är i utmärkt och välbevarat skick, omfattar ett stort antal kvadratmeter och har tidigare använts som kontor. Fastigheten är tomställd.

Fastigheten är belägen på en vacker tomt som sträcker sig över 1 hektar och ligger i närheten av den pittoreska sjön Vikern. Här får du en harmonisk miljö med stora utvecklingsmöjligheter, både för verksamhet och privat bruk. En sällsynt möjlighet som inte får missas!

Här är några fakta om Europahuset och Gyttoorp:

## 1. Gyttoorps historia

Industriellt ursprung: Gyttoorp utvecklades från att vara en bruksort kring Gyttoorps sprängämnesfabrik (senare del av Nitro Nobel). Under mitten av 1900-talet behövdes nya bostäder för de anställda, och företaget engagerade Erskine för att skapa ett modernt bostadsområde.

Planen: Ralph Erskine ritade en plan där bostadsområdet Gyttoorp skulle fungera som en socialt sammanhållen miljö med både bostäder och servicefunktioner.

## 2. Europahuset

Arkitektur: Europahuset är en flervåningsbyggnad och ett tydligt exempel på Erskines idéer om funktionell och social arkitektur. Det utmärker sig genom sin färgglada fasad och användningen av innovativa material för tiden.

Funktioner: Byggnaden innehöll ursprungligen lägenheter samt kommersiella lokaler, och var tänkt att vara ett centrum för området.

Färgsättning: Ralph Erskine var känd för sin användning av ljusa, glada färger, och Europahuset är inget undantag. Färgerna på fasaden bidrog till att skapa en varm, trivsamt känsla.

## 3. Ralph Erskine och hans arkitektoniska filosofi

Erskine var en brittisk-svensk arkitekt som bosatte sig i Sverige och blev en framstående figur inom modernistisk arkitektur.

Han hade en människocentrerad designfilosofi, vilket innebar att han alltid utgick från användarnas behov och den lokala miljön. Hans verk präglas ofta av att de är funktionella, klimatanpassade och estetiskt tilltalande.

## 4. Gyttoorp idag

Bevarandestatus: Gyttoorps bostadsområde, inklusive Europahuset, är idag kulturhistoriskt värdefullt och betraktas som ett viktigt exempel på svensk efterkrigstidsarkitektur.

Restaureringar: Genom åren har olika försök gjorts att restaurera och bevara området, samtidigt som det fortsatt används som bostadsområde.

Europahuset och Gyttoorp är ett intressant exempel på hur visionär modern arkitektur anpassades för att förbättra levnadsvillkoren för industriarbetare och skapa hållbara samhällen.

Bebyggelsen i Gyttoorps centrum symboliserar efterkrigstidens nytänkande och framtidstro. Bostadsområdet byggdes under 1950-talet och präglas av arkitekten Ralph Erskines högst personliga formspråk.

Ett par kilometer utanför Nora ligger det lilla industrisamhället Gyttoorp. Området växte fram på 1800-talet i samband med att ett krutbruk byggdes på platsen. Under första världskriget slogs Gyttoorps Sprängämnesfabrik samman med Nitroglycerin AB och produktionen koncentrerades på 1920-talet till Gyttoorp.

## Modern arkitektur

Mellan åren 1948 och 1961 byggde Nitroglycerin AB tjänstebostäder för sina anställda i Gyttoorp. Som arkitekt anlät bolaget den då relativt okände engelskfödde Ralph Erskine. Han har kommit att förknippas med miljöer, där äldre bruk och industrier kompletteras och förnyas med modern bebyggelse. Erskine är känd som en av Sveriges mest framstående arkitekter med internationellt rykte.

Gyttoorps centrum speglar hur tiden efter andra världskriget präglades av stark optimism och framtidstro. Både samhället och industriföretagen ville skapa det "goda folkhemmet" med välfärd för alla. Efterkrigets goda konjunktur gav de ekonomiska möjligheterna.

## Bostadshus och butiker

Husen i området är en blandning av radhus, trevåningshus. Ställda i vinklar bildar husen både intima gårdar och längre stråk. Stigar och öppningar mellan husen skapar kontakt mellan gårdarna. Husen öppnar sig mot söder och sluter sig mot norr. I centrum finns butiker och annan service. Husen i Gyttoorp döptes redan på 50-talet av hyresgästerna. Arken är förtöjd i mitten, runtom ligger Kolmasken, Vinkelboda och Blomstermåla. Här finns också Svartsjö, Gårdsstigen och Åsbrinken.

## Genomtänkta detaljer

Bebyggelsen visar stor variationsrikedom där den skenbara enkelheten i detaljer skapats av ett genomtänkt samspel mellan former, färger och detaljer. Funktionella detaljer som lampor, dörrhandtag och trappräcken skapar spänning bland fasader och rumsvolymer.

# Information

Markplan

1012 kvm

24 kontorsrum, 2 konferensrum, 2 kök/pausrum samt övriga rum med arkivering, städ, datarum, kopieringsrum samt flera sep wc.

Övre Plan

910 kvm fördelas om 25 kontor, 2 konferens, samt övriga rum med arkivering, städ, datarum, omklädningsrum samt flera sep wc.

Vind

Arkiv, ventilationsrum

Fastighetsbeteckning:

Gyttorp 6:88

Byggår: 1978

Taxeringsvärde: 3 097 000

Typkod: 326

Pantbrev: 6 st, Summa: 32 661 000kr

Tomtareal: 13 066

Energideklaration: Utförd 2021

Energital: 125 kwh/kvm/år

Energiklass: E

OVK utförd

Byggnadssätt:

Tak: Papp

Fasad: Puts/trä

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk från / tilluft

VA: Kommunalt

Fiber

OVK Godkänd

Säkring 80 A

## Mervärden

generösa ytor

utmärkt och välbevarat skick

Fastigheten är tomställd

Tomt som sträcker sig över 1 hektar



# 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](mailto: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.



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

