

Pappersbruket i Östanå

Broby - Östra Göinge



FASTIGHETSBESKRIVNING

PAPPERSBRUKET I ÖSTANÅ

Nu erbjuds Pappersbruket i Östanå till försäljning vilket är en unik möjlighet att förvärva en fantastisk industribyggnad med ytor för kontor, utställning, konferens samt lager. Pappersbrukets utformning och läge frambringar en inspirerande miljö för kreativitet, skapande och möten.

Östanå Bruks historia började 1797 och varade i knappt 200 år innan verksamheten lades ner och dagens gestaltning började ta form. Nuvarande byggnation är till stora delar ifrån 1860-talet och inrymmer idag ca 1 500 kvm kontor- och utställningsytor, 4 300 kvm lager varav 2 800 kvm lager i källarplan med utlastnings. På fastigheten finns även en hallbyggnad som inrymmer ca 1 080 kvm kallager.

Pappersbruket är lokaliserat utmed Helge å i den nordskånska by Östanå, beläget i triangeln Kristianstad, Hässleholm och Älmhult. Till respektive ort är avståndet ca 30 km.

Fastighet

Östra Göinge Möllarp 1:22 säljs genom aktieöverlåtelse i Feel Fastighets AB, 559198-1120

Adress

Karstorpsvägen 2, 289 92 Broby

Ägare

Feel Fastighets AB

Tax.värde (taxeringsår 2024)

Taxeringskod: 432, Industrienhet, lager

Lager 514 000:-

Industrimark 728 000:-

Summa 1 242 000:-

Tomt

Areal enligt fastighetstaxeringen om 12 140 kvm.

Pappersbruket

Fabriken har en total byggnadsyta om ca 3 500 kvm och är huvudsakligen uppförd i två plan. Konstruktionen är i gråsten, tegel och betong under tak av papp. Alla plan har gjutna golv. Fönster av energiglastyp samt vissa enkelglas. Kontor- och utställningsytorna totalrenoverades 2007–2008 till en modern konferens- och eventanläggning i industriell miljö med mycket sparade detaljer som skildrar en annan tid av fabriken historia. Denna delen av fabriken, ca 1 500 kvm, är uppvärmd och i gott skick. Resterande delar av fabriken inrymmer olika former av lager som också används för utställning och populära fotostudios.

Fabriken 1:a plan:

Entré med stor foajé/eventlokal samt kök och toaletter. I anslutning till foajén finns sex stycken kontor-/konferensrum för grupper om 10–40 personer. Vidare finns ett ”spa” om ca 50 kvm med badrum, behandlingsrum och duschrum. Slutligen finns en större eventlokal om ca 350 kvm för upp till 140 personer. I anslutning till denna lokal finns även ett större servicerum. Bottenplan i fabriken omfattar totalt ca 1 500 kvm.

Ovanför kontor- och konferensavdelning inryms en äkta industrilokal, om ca 650 kvm, med stort ljusinsläpp som ofta används för olika utställningar och fotograferingar.

Slutligen finns även ett kallager om ca 900 kvm på första plan, beläget i fabriken östra del.

Kallager i suterräng/källarplan

Total lageryta om ca 2 800 kvm med in-/utlastning via större port. Lastbrygga finns. Takhöjd om ca 5 m.

Grå hallen

Hallbyggnad om ca 18 x 60 m (1080 kvm) från 1960-tal. Takhöjd om ca 5 m. Uppförd i en träkonstruktion med tak och fasad av plåt. Asfalterat golv. El finns anslutet.

Vatten/Avlopp/Fiber

Kommunalt vatten och avlopp. Fiber finns installerat.

Uppvärmning

Kontor- och utställningsytorna, ca 1 500 kvm, värms upp genom ett vattenburet bergvärmesystem med flera nyare fläktkonvektorer. Värmesystemet installerades 2007-2008.

Hyresgäst och hyresavtal

I dagsläget finns två hyresgäster inom fastigheterna varav Feel Design AB hyr ca 4 000 kvm för lager, kontor och showroom. I lokalerna finns även Jersey 53 som hyr ca 100 kvm kontor och 150 kvm lageryta. Kontakta mäklaren för vidare uppgifter.

Beräknade driftskostnader/år

El/uppvärmning	120 000 kWh
Vatten/Avlopp	11 000:-
Sophantering	3 000:-
Försäkring	50 000:-

Bef. pantbrev

10 850 000 kr.

Läge

Trivsamt beläget utmed Helge å, endast 8 km till Broby, 13 km till Osby, samt 25–35 km till Kristianstad, Hässleholm till Älmhult.

Försäljning

Försäljning sker i första hand genom avyttring av aktierna i Bolaget med fastigheterna som primär värdesättande parameter. För mer information kring preliminär balansräkning vänligen kontakta ansvarig mäklare.

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna. 10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen. En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten.

Rättigheter/belastningar

Avtalsservitut, vattenkraft, förmån, akt: 11-IM1-43/913.1

Officialservitut, väg, last, akt: 1256-2021/20.1

Officialservitut, väg, förmån, akt: 1256-2021/20.2 Rätt att använda/underhålla befintlig väg för utfart till allmän väg

Stadsplan, akt: 11-ÖBR-75

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Fastigheten är registrerad i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområde.

Visning

Visning enligt överenskommelse med ansvarig mäklare.

Beg. pris

6 000 000 kr eller högstbjudande.

Kristianstad den 25 april 2025

Skånegårdar AB

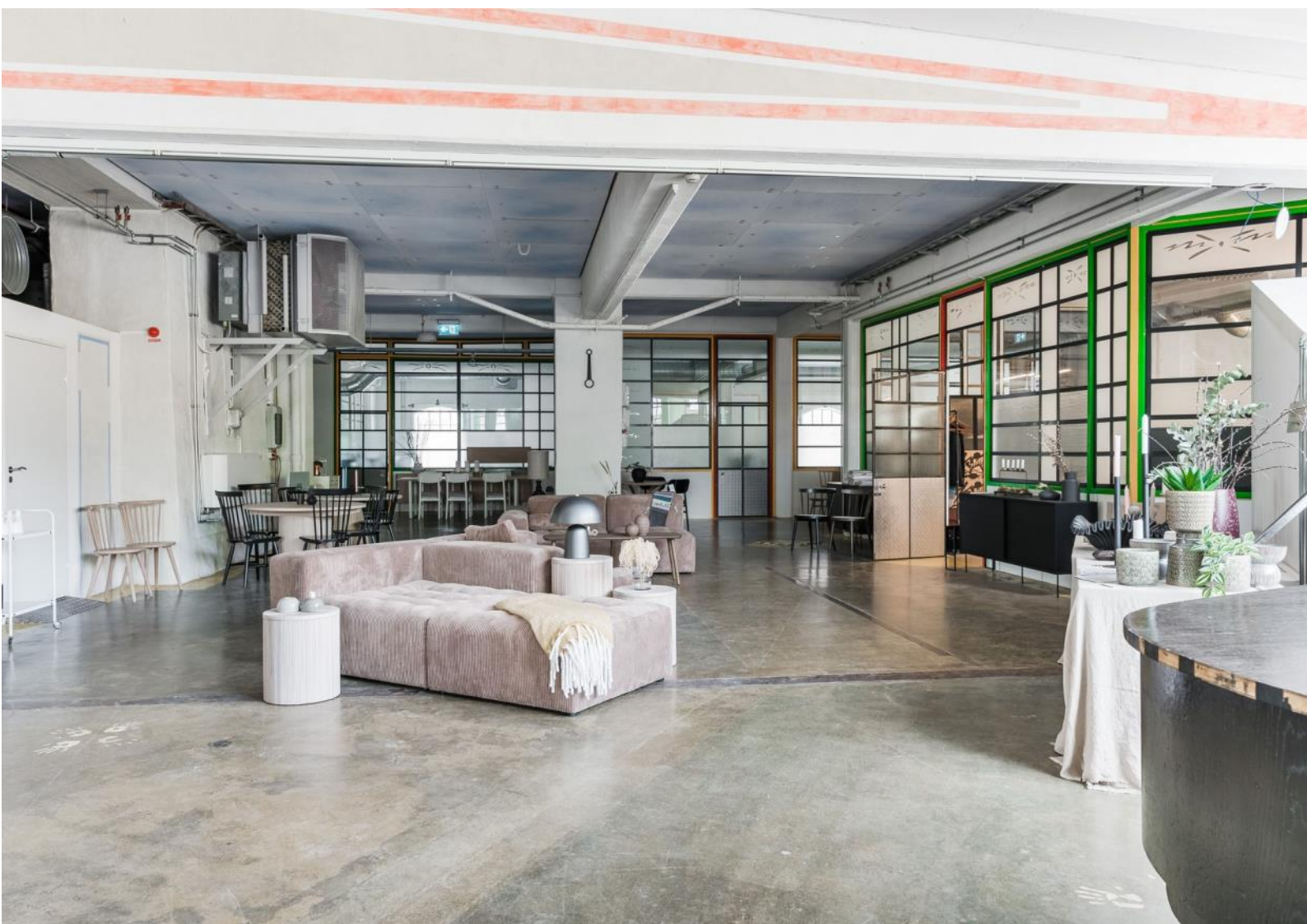
Felix Lindström

Reg fastighetsmäklare

0720-80 28 27

felix@skanegardar.se

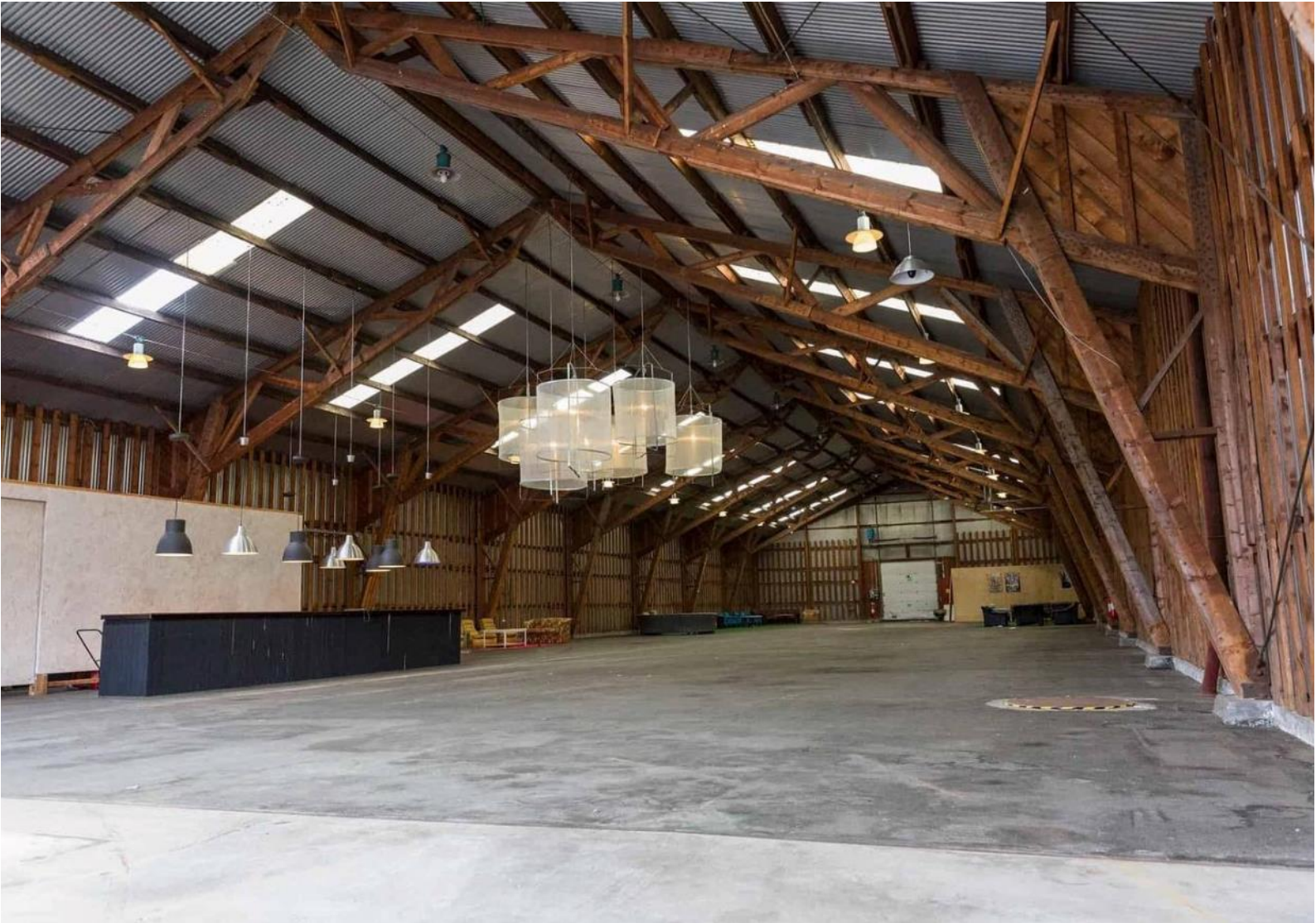


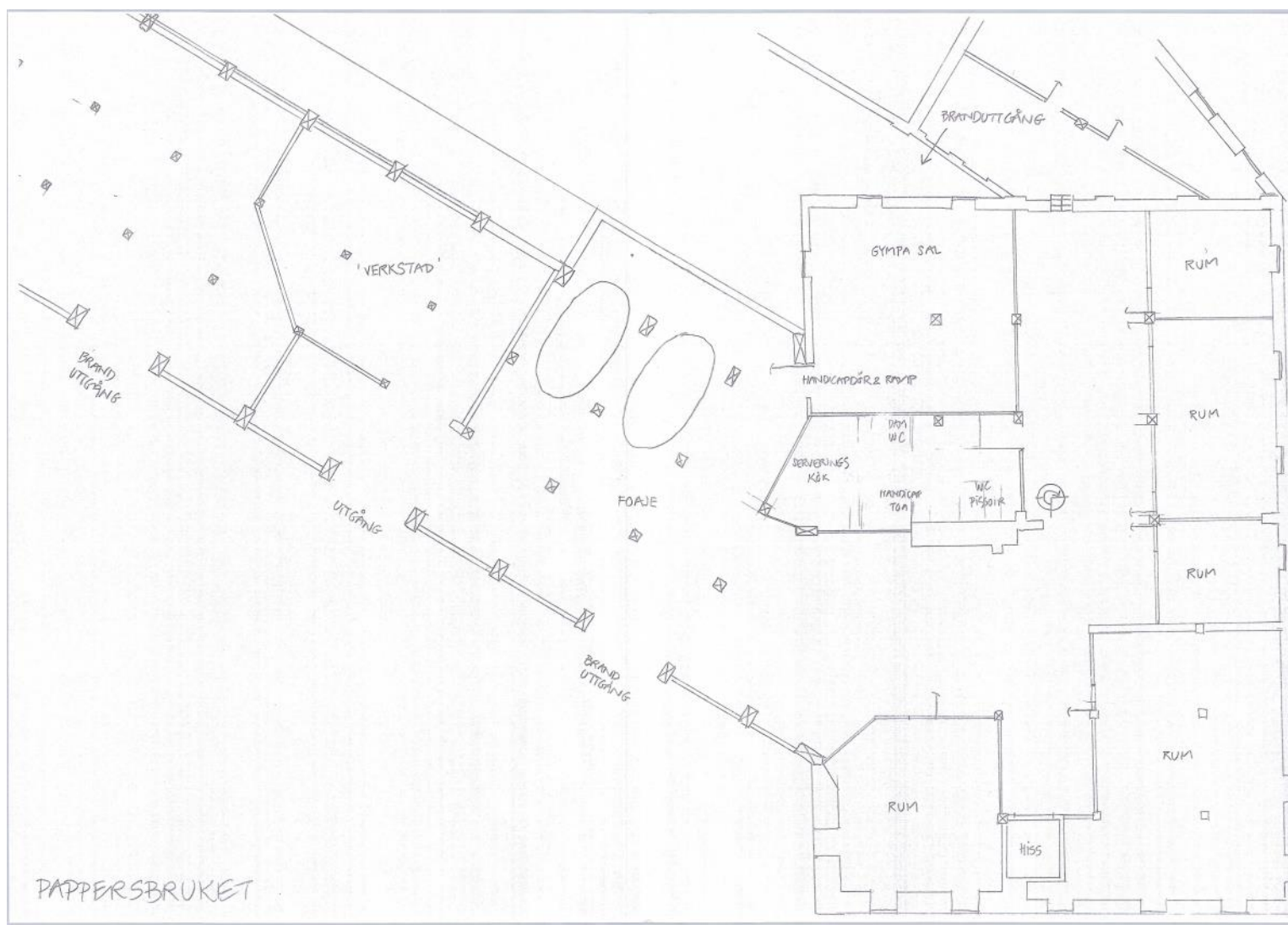




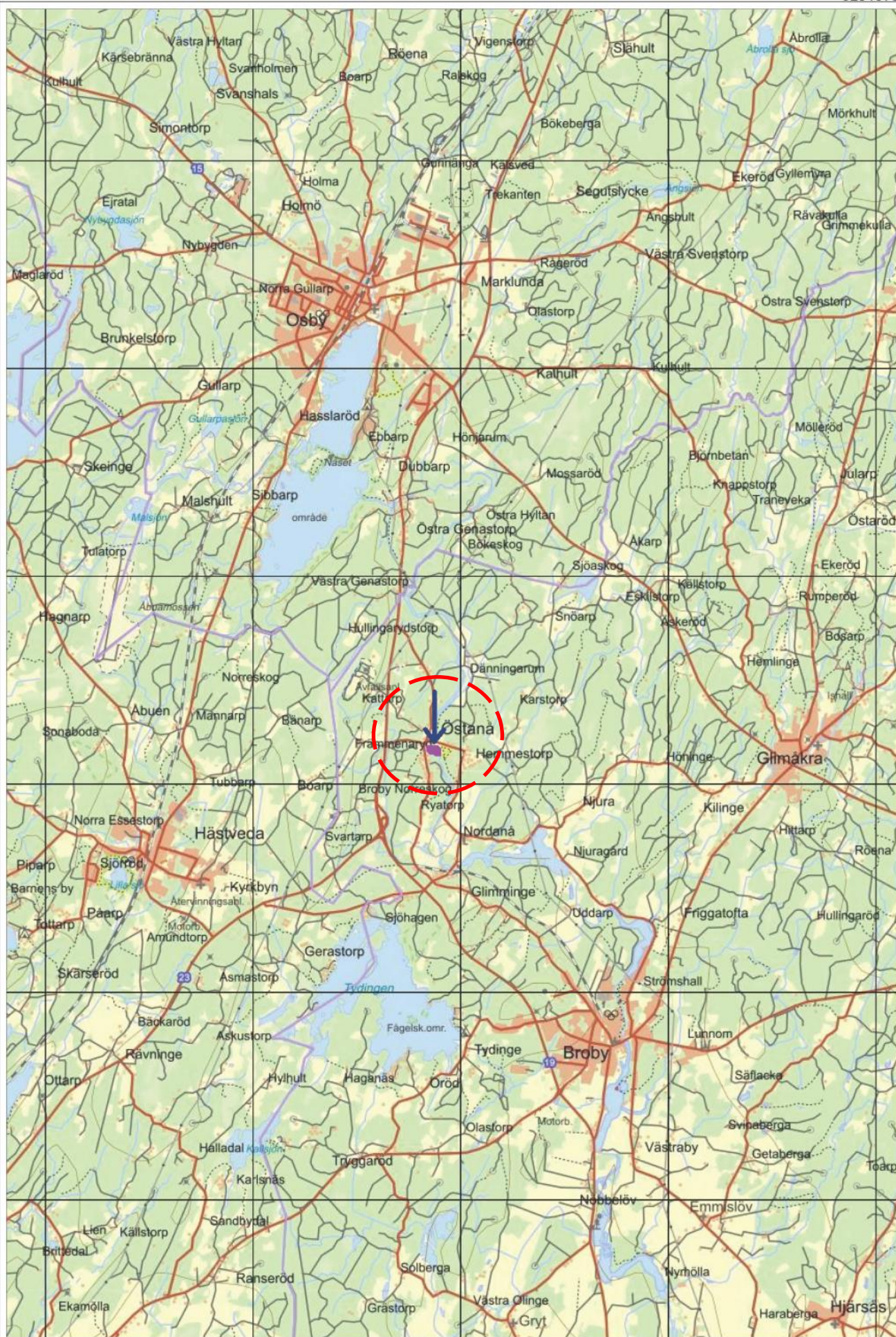


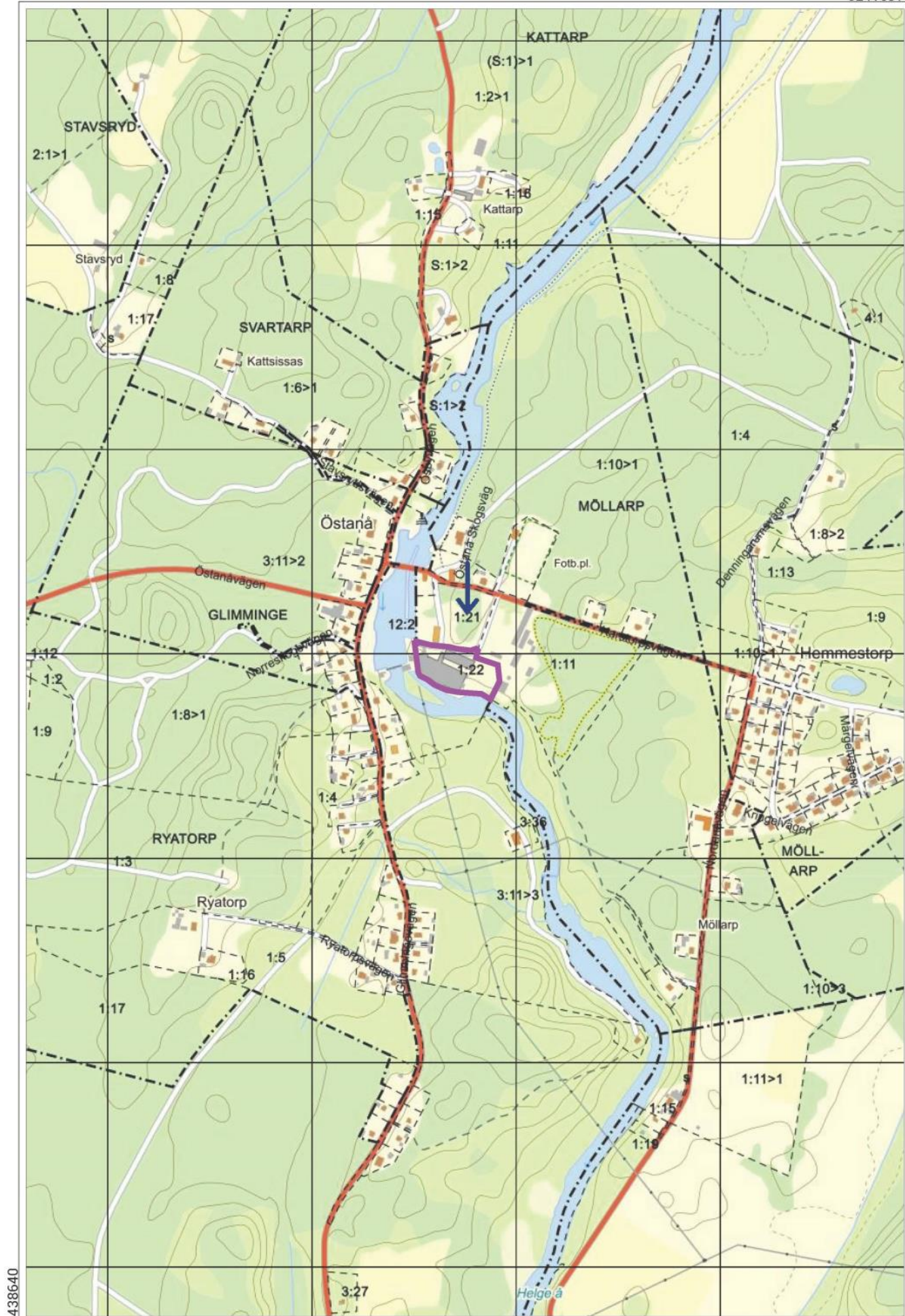






Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.







JURIDISK INFORMATION - UNDERSÖKNINGSPLIKT - FASTIGHET

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. 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 bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget 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. Å andra sidan ska köparen 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. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning 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 i normalfallet skall 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 besiktningsman eller annan sak-

kunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm 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 undertecknas 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 återropa 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 återropa villkoret och också noga beakta 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 säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k 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. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. 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 återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att

förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt 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 han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Budgivning

En förteckning över anbudsgivarna och samtliga lämnade bud kommer överlämnas till köparen. Säljaren förbehåller sig Fri provningsrätt samt rätten att när som helst under försäljningens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Kontraktsskrivning

När säljare och tilltänkt köpare kommit överens om köpeskillning och andra villkor för köpet, krävs att ett köpekontrakt upprättas och undertecknas av båda parter för att köpet ska bli bindande. I samband med att köpet blir bindande erlägger köparen normalt en handpenning om 10 procent av köpeskillingen till säkerhet för att köparen ska fullfölja köpet.

Behandling av personuppgifter

Information om hur Skånegårdar behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på www.skanegardar.se.



Huvudkontor Lund

Bredgatan 25, 222 21 Lund, 046-19 04 40

www.skanegardar.se - info@skanegardar.se

Kristianstad - Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad

Jönköping - Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping

Uddevalla - Museigatan 2, 451 50 Uddevalla

