



Örnsro

Skara



Örnsro

Örnsro

Djurstallar/lager/verksamhetslokaler om totalt ca 3 480 m² golvyta. Centralt belägen fastighet om ca 2 ha mark, vara av ca 1 ha utgörs av bra åkermark.

På fastigheten finns gediget uppförda byggnader med tillhörande kontor, personal och serviceutrymme, ursprungligen byggda för avelsverksamhet. Ca 50 % av byggnadsytan är isolerade byggnader. Byggnaderna kan lätt anpassas till annan lämplig användning eller fortsatt djurhållning.

God tillgänglighet till allmän väg, ca 1,5 km till påfart av E 20.



MIKAEL SJÖBERG

Lantmästare
Reg. mäklare

+46 767-68 81 13

mikael@skanegardar.se

Örnsro

- Del av Skara Lilla Herrtorp 1:12
- Mark ca 2,1 ha
- Ekonomibyggnader
- Begärt pris 15 000 000 kr eller högstbudande



Fastighet

Område av Skara Lilla Herrtorp 1:12. Området är under avstyckning och kommer att påföras en ny registerbeteckning. Området framgår av bifogad karta och omfattar ca 2 ha enligt kartmätning.

Adress

Örnsro, 532 94 Skara

Ägare

Hasslösa Gård Lantbruks AB

Taxering

Enheten har ännu inget separat taxeringsvärde, fastigheten kommer troligen att tilldelas taxeringskod industrienhet eller lantbruk med enbart ekonomibyggnad.

Proportionerat tax.värde från stamfastigheten

Åkermark	86 000:-	ca 1 ha
Ekonomibyggnad	3 546 000:-	
Summa	3 632 000-	

Areal

Enligt kartmätning utgör området ca 2,1 ha.

Av arealen utgör ca 1 ha åkermark, 1 ha övrig mark med byggnader.

Åkermark

Ca 1 ha åkermark, jordarten utgör övervägande lättlera.

Åkermarken är upplåten till Uddetorps lantbruksskola på ettårigt avtal.





Ekonomibyggnader

Djurstall med kontorsutrymme (Östra stallet)

BYA ca 25 x 49 m + 15 x 23 m + 6 x 13 m =
ca 1 717 m². Uppfört på betonggrund med väggar i
prefabbetong under plåttak.

Isolerad byggnad med öppningsbara växthusnock,
sidoluckor vid takfot, med ljusinsläpp. Byggnadens djurdel
(1 225 m²) är inredd med 29 tjurplatser, extra kraftig
inredning i ensamboxar i stål, möjlighet till individuell
utomhusvistelse i små rastgårdar.

Tjurtappningshall ca 415 m² med förhöjt innertak, golv-
värme i gummi-belagt betonggolv.

Uppvärmd servicedel i två plan ca 120 m² markplan +
ovanvåning ca 80 m². I denna del finns entré med wc,
personalentré, omklädningsrum, dusch/tvätt/wc,
kontor med trinettkök, labbutrymme med diskbänk och
värmeskåp. Maskinrum med cirkulerande vatten, stationär
högtryckstvätt, industritvättmaskin, rum med värmepump
och varmvattenberedare.

På ovanvåningen finns stora förrådsutrymme och inglasade
visningsplatser där man kan se hela anläggningen.

Internet i fiber finns installerat i byggnaden, ljudanläggning
för både musik/radio och speaker funktion.

Den uppvärmda delen värms med golvvärme från en
jordvärmepump CTC (ny 2025).

I gaveln av stallet finns ett kallt foderutrymme (78 m²) med
laddplats för elektrisk fodertruck.

Tillhörande gödselplatta, samt separat anslutning till
västra stallet via foderlager.









Foderlager

BYA ca $9 \times 15 = \text{ca } 135 \text{ m}^2$. Uppfört 2012 på betonggrund med väggar i betong/plåt under plåttak. Byggnaden ligger mellan de stora byggkropparna och har direkt access till båda. I byggnaden finns två planlager med betong L-stöd.

Stallarna är väl rengjorda och står tomma och inga djur har varit i byggnaderna efter att Viking Genetics lade ner verksamheten 2022.

Samtliga byggnader har en gedigen konstruktion och materialval, bra stommar och flexibla ytor. Byggnaderna kan med enkla medel nyttjas/byggas om till annan verksamhet.





Djurstall (Västra stallet)

BYA ca $26 \times 63 = \text{ca } 1\,627 \text{ m}^2$. Uppfört 2012 på betonggrund med väggar i trä/plåt under plåttak. Oisolerad byggnad ventilation med vindnät utefter långsidorna och skorstensutsläpp inock. Byggnaden är inredd med 56 st tjurplatser i ensamboxar i stål, körbart foderbord, skrapade gångar. Byggnaden är sammanbyggd med foderlager och tillgänglighet till östra stallet. Tillhörande gödselplatta och urinbrunn om 250 m^3 . På taket finns solcellspaneler installerade.





Gödselhantering

Med en eventuell framtida djurproduktion på fastigheten kan gödseln gå direkt in i Gasums biogasproduktion och inget ytterligare behov föreligger för ytterligare lagring av gödsel.

Solcellsanläggning

På taket på västra stallbyggnaden samt på marken söder om stallarna finns idag en solcellsanläggning installerad. Anläggningen består av ca 1 000 paneler på taket och ca 100 st på marken. Solpanelerna med växelriktare är sammankopplade med batterilager och värmeanläggningen som finns på stamfastigheten. Av elproduktion går 100 % till uppvärmning av kontorskomplexet på stamfastigheten.

Säljaren förbehåller sig ett nyttjanderättsavtal på att låta solcellerna och växelriktarna sitta kvar på styckningslotten enligt detta prospekt. Vid kontraktsskrivning upprättas ett nyttjanderättsavtal på 20 år där stamfastigheten behåller nyttjanderätten på solpanelerna. Därefter så tillfaller solpanelerna fastigheten, en klausul läggs in i avtalet där framtida fastighetsägare har möjlighet att köpa loss panelerna i förtid.

Pantbrev

Det följer inga pantbrev med fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

Vägen som leder upp från allmän väg till ekonomibyggnaderna nyttjas även av angränsande byggnader på stamfastigheten. Vid avstyckningen bildas en gemensamhetsanläggning som reglerar underhåll och tillgänglighet till respektive verksamheter.

Övrigt

I östra byggnadens elcentral finns möjlighet att koppla in reservverk.

Vatten och avlopp

Inkopplat till kommunalt system.

Försäljning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med hjälp av sakkunnig, besiktiga fastigheten före köpet för att skaffa sig kännedom om dess skick.

Fastighetsmäklaren uppmanar, i enlighet med fastighetsmäklarlagen, köparen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv genomförs. Uppgifter i detta prospekt har lämnats i informationssyfte och är avsedda att underlätta köparens egen undersökning. De utgör inte någon garanti för fastighetens skick.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under försäljningsprocessen avbryta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenter.

Vid kontraktsskrivningen ska köparen erlagga en handpenning motsvarande tio (10) procent av köpeskillingen. Resterande del av köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen. Fastigheten säljs med en friskrivningsklausul, vilket innebär att säljaren friskriver sig från ansvar för fel och brister i fastigheten i den omfattning som framgår av köpekontraktet.

Juridisk person

Fastigheten kan förvärfvas av juridisk person även om taxeringskoden blir lantbruksfastighet. Alternativt kan affären läggas upp som en bolagsaffär. Hasslösa Lantbruk AB överlåter då först fastigheten till ett dotterbolag, därefter förvärvar köparen aktierna i detta bolag.

Läge

Fastigheten har ett bra ostört läge med bra kommunikationer, ca 3 km öster om Skara tätort. Direkt anslutning till påfart på E 20, ca 1,5 km.

Tillträde

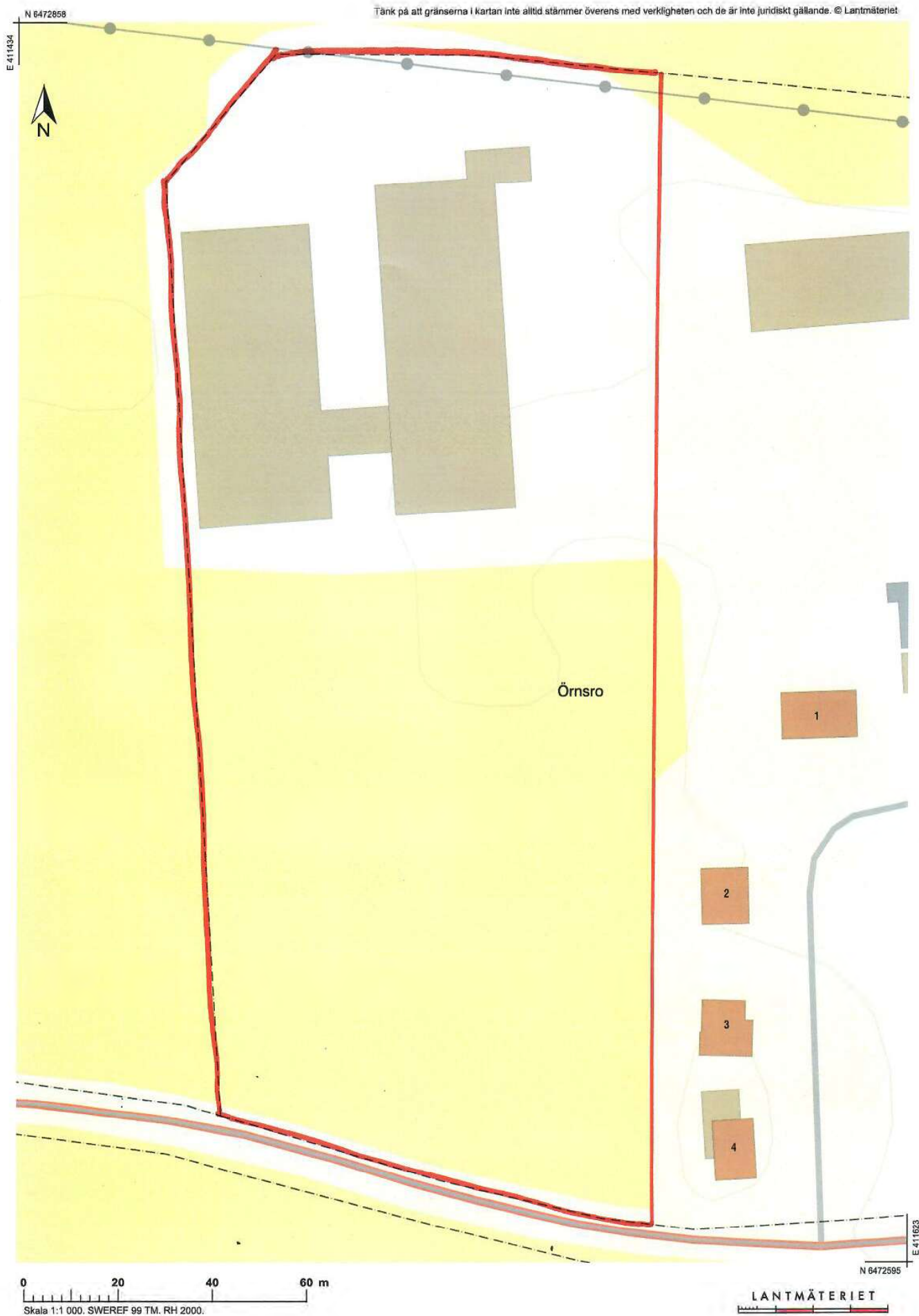
Enligt överenskommelse.

Visning

Visning endast enligt överenskommelse med Skånegårdar AB.

Beg. pris

15 000 000 kr eller högstbjudande



Juridisk information och undersökningsplikt

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 pga fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs 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, krypgrunder och andra svårtillgängliga 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 under-

söka 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 så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig 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 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 med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga 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 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 åberopa 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. 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. 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 åberopa 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 åberopas 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 prövningsrätt 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.

Din gårdsmäklare – gårdar, slott, lant- och skogsbruk

Lund (Huvudkontor)

Bredgatan 25, 222 21 Lund
046-19 04 40

Kristianstad

Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad
044-253 16 35

Jönköping

Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping
036-30 76 80

Uddevalla

Museigatan 2, 451 50 Uddevalla
0522-190 41

Falkenberg

Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg
0346-21 62 00





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

Kristianstad Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad, 044-253 16 35.

Jönköping Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping. 036-30 76 80.

Uddevalla Museigatan 2, 451 50 Uddevalla, 0522-190 41.

Falkenberg Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg, 0346-21 62 00.



skanegardar.se



LUND - KRISTIANSTAD - JÖNKÖPING - UDDEVALLA - FALKENBERG

www.skanegardar.se - info@skanegardar.se