

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





## Anrik herrgård i Swedish Grace med stall, kuskbostad, bibliotek, orangeri & 2,5 ha mark vid Lund

Sekelskiftesherrgård med influenser av Swedish Grace och Sydeuropa byggd år 1917 för stora fester och sommarnöjen. Ett ursprungligt stuteri, lämpligt som hästgård och bröllopslokal, med både stall och kuskbostad i handslaget tegel, maskinhall (möjligt ridhus), ett 100 kvm stort orangeri, bibliotek, vinkällare, äppellund, flertalet gästhus och alléer, samt en egen äng (betesmark). Såväl exteriör som fast originalinteriör går i tjugotalsklassicistisk stil med inslag av jugend. En anrik fastighet med imponerande historia och stor intäktpotential. Naturromantiskt drömboende för den som älskar sekelskifte, nära Lund, Malmö och Köpenhamn.

Flackarps skolväg 89, Flackarp Herrgård

12.000.000 kr

**Ansvarig mäklare**

Pauline Ljung  
+46739828052  
pauline.l@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

# Rumsbeskrivning

## PUNSCHVERANDA

Via huvudentrén bestående av höga pardörrar med spröjsat överljus når vi den somriga punschverandan med förmiddagssol. Trevlig plats för morgonkaffet såväl som tårtfika och punsch, med alla rosor utanför. Trädgårdsodling ligger nuvarande ägarna varmt om hjärtat, så på verandan förvaras vattenkanna, trädgårdsredskap, stråhattar, badväskor och en uppsjö av fiskespön – ån Höje nedanför är full av god abborre och gädda. Ett regelrätt mudroom, där jordiga stövlar åker av. Närmare sekelskiftet fungerade verandan som en sluss där ovälkomna gäster fick vänta, utan att behöva bjudas in längre än så.

## FOAJÉ

Middagsgästerna däremot bjöds in i den imponerande foajén där de välkomnades med champagne på taffeln (flygeln). Viktorianskt golv av carraramarmor och svart marmor. Öppet upp tillnock. Flygarmössa och -accessoarer vittnar om flygplanen som funnits här på gården (såväl husägarnas egna som amerikanska flygvapnets på 40-talet).

## SALONG (MUSIKSALONGEN)

Härefter en cocktail och musikunderhållning i musiksalongen, som den benämndes, i väntan på att middagen skulle bli färdig. En ljus salong i mitten av villan med utsikt över orangeriet. Som kuriosa kan nämnas att pianot som står här kommer från filmen Änglagård, som spelades in i säljarens släktgård där.

## MATSAL

Tapeten är densamma som tapetserades på Grand Hotell på 20-talet och husägarna ville inte vara sämre. Under tapeten finns en handmålad väggmålning som man efter kort tid alltså uppdaterade med något ännu mer imponerande. Matsalsbordet och stolarna har stått här sen de inhandlades på 20-talets NK.

## ORANGERI

För att sträcka på benen promenerade man efter middagen genom det 100 kvm stora orangeriet medan värdparet fick tillfälle att imponera på gästerna med sina tropiska växter. Gjutjärnskamin och spetsiga atrium. Betonggolv som går igen i den gjutna entrétrappan och skånelängans gråa puts.

## SÄLLSKAPSRUM (DAMSALONGEN)

Därifrån gick man via tamburen in i den s.k. damsalongen, där damerna kunde kokettera, medan herrarna fortsatte vidare till herrsalongen. Gjutjärnsreliefen i öppna spisen föreställer den danske kungen Christian IV som ägde Trolleberg Gods inkl Flackarp herrgård i början av 1600-talet. Spegeln i damsalongen är utsmugglad under ryska revolutionen .

## BIBLIOTEK (HERRSALONGEN)

Herrarna slog sig ner med cigarr och cognac i herrsalongen medan de spelade eller pratade affärer. Här spelar man numer biljard och botaniserar bland böcker om exklusiva sommarhobbys som husägare har ägnat sig åt här på gården under ett drygt sekel. Parkettgolv med ekstavar i rutmönster, vit kakelugn och platsbyggda bokhyllor.

## KÖK

Ett robust kök med gedigen 100 cm bred gjutjärnsspis från AGA med flertalet värmeluckor (ursprungligen en koleldad spis från 30-talet som på senare tid moderniserats med en gashäll och IR-häll), ytterligare en separat modern ugn därutöver, LG door-in-door kyl och frys med ismaskin och vattenkran, porslinsho, viktorianskt marmorgolv, sekelskiftesfönster med småspröjsad ovandel som gjorda för pelargoner.

## SKAFFERI

Klassiskt separat skafferi i anslutning till köket, praktiskt ochvalt beläget mot norr. Fönstret har ursprungligen varit en ytterdörr och skafferiet har varit kombinerad groventré.

## VINKÄLLARE

Gemytlig vinkällare en trappa ner som främst har varit fylld med champagne. Vedlåren intill vinkällaren är i själva verket en isbox; här låg sågspån i botten och ett stort isblock från vilket man chippade av isbitar till sin "piscine". I källaren hängde man även upp viltet på krokar, saltade in mat samt förvarade syltburkar från frukt- och bärträden (i skåpet som nu står på verandan) som sen såldes på lokala marknaden.

## GÄSTRUM

Mellan matsal och skafferi ligger kökspigans sovrum som också fungerade som en serveringsgång. Numer ett vackert gästrum med fönster ner mot ån. Pigan som arbetade här som 14-åring på 50-talet besökte nuvarande ägarna i villan och berättade om svunnen tid.

## GÄST-WC

Tidsenligt WC med viktoriansk handfat Twyfords och blandare, marmorgolv, klassiskt svart WC-sits och stämningsfull bibliotekstapet.

## ÖVERVÅNING

Den lika eleganta som knarrande trappan leder upp till villans privata avdelning med TV-rum, ateljé (familjen har haft många konstnärer i släkten) och 4 sovrum, samtliga med ensuite badrum. Master bedroom och dess walk-in-closet har kontinental kolonialstilsinteriör, då ägarna växte upp i Kenya resp. Sydostasien. Därutöver finns ett romantiskt flickrum, ett charmigt pojkrum och en liten barnkammare. Tvättstugan och badrummen, som renoverades för 12-15 år sedan, behöver nu nya ytskikt.

# Sidobyggnader & trädgård

## SKÅNELÄNGA I PUTSFASAD

Gråputsat gästhus i mycket gott skick med 5 sovrum, 3 badrum och utsikt över äppellunden och skånska fälten i söder. Med sina ca 200 kvm är huset stort nog som permanentbostad för en hel familj. En bra intäktskälla både vid uthyrning (25 000 kr per månad i om närheten till Lunds centrum) såväl som vid ev. försäljning. Separat värdering ca 5 mkr vid avstyckning, baserat på grannskånelängan mittemot. Finns även godkännande att konvertera till parhus och stycka av och sälja som två bostäder, till ett ännu högre försäljningspris totalt.

## KUSKVILLA I TEGEL

Vacker 1,5-plansvilla i handslaget tegel där herrgårdens kusk bodde, som namnet avslöjar. Potentiell gäststuga eller hyresintäktskälla på ca 15 000 kr/mån efter renovering. Ett roligt projekt för den som älskar historiska byggnader; ca 70 kvm med vardagsrum, kök och badrum nedtill och två sovrum på övervåningen. Belägen vid den privata allén av avenbok och lind, mittemot äppellunden. Då villan därmed redan är ansluten till bilvägen finns även potential att låta avstycka och sälja av den för ett par miljoner.

## STALL I TEGEL

Häststall om avsikten är att driva hästgård. En bra box för en häst skall vara ca 8 kvm. Stallet är ca (35x12 m) 420 kvm stort och med en stallgång på 2x35 m kvarstår 350 kvm, vilket rymmer 43 hästar om 8 kvm/box, dvs ca 20 hästar på var sida. Utöver denna stallyta tillkommer den nuvarande verkstaden inuti stallet som har högre takhöjd och därför rymmer flertalet stora hästar därutöver, liksom det fristående 120 kvm stora vagnslidret neråt betesängen, som också är högt i tak och

rymmer flertalet hästar. Stallens ovanvåning utgör en vacker och helt enorm partylada om golvet renoveras, som kan hyras ut för bröllop och företagsfester, perfekt belägen intill Lunds centrum. För bröllopsvenue är även det 100 kvm stora orangeriet som klippt och skuren, liksom herrgårdsvillans alla salonger. Markplanets takhöjd kan förstås höjas då stallbyggnaden i handslaget tegel har en byggnadshöjd på 10 meter. Närmare sekelskiftet, när gården var ett stuteri, användes stallet för uppfödning av ungtjurar och kvaliteten på gårdsprodukterna var vida känd så till den grad att även kungen beställde mat härifrån. Sen dess har stallet använts som showroom för veteranbilar, mahognybåtar, helikopter, motorcyklar mm. På gaveln mot allén, med byggåret "1922" synligt på gavelfasaden, finns en drängbostad på två våningsplan, lämplig som t.ex. externt hemmakontor eller gästrum – i behov av renovering precis som resten av stallet. Framför långsidan ligger övervuxen gatsten som kan grävas fram igen (liksom 3 säckar ny gatsten som komplement).

Stallet har även potential att hyras ut som lagerlokal åt företag i Lund. Bygglov finns även fram t.o.m. denna vår att bygga flerbostadshus av stallet med god avkastning i om det attraktiva läget; 6 st radhus värderat till 6 mkr/hus, men inga sådana planer har påbörjats alls och kommer inte heller påbörjas pga arvsskifte och utlandsflytt. Området sydväst om staden Lund och ån Höje ligger inom kommunens fördjupade översiktsplan FÖP, ungefär som ett förstadie till detaljplan (dvs kommunen öppnar upp för att detaljplanelägga på vissa ställen här omkring inom ett par decenniers tid på lång sikt). Men det är naturligtvis alltid fastighetsägarna själva som avgör hur deras marker ska användas, även inom ett

detaljplanelagt område som bekant, så man kan sammanfatta det med att FÖP helt enkelt bara ökar värdet på marken och att kommunen ställer sig aningen mer positiv till avstyckningar än annars. Att grannfälten omkring skulle bebyggas är inte troligt enligt säljarna; jorden är den bördigaste i norra Europa så myndigheterna värnar om dessa fält för att trygga landets matförsörjning och bönderna vill behålla fälten intakta likaså. Hela fastigheten (exkl 100m närmast ån) utgör byggbar tomtmark enligt säljarna, vilket höjer värdet på marken jämfört med vanliga lantbruksfastigheter.

## MASKINHALL/HANGAR (MÖJLIGT RIDHUS)

Potentiell manege om avsikten är att driva hästgård och ridskola. Ett 12 meter högt magasin om ca 500 kvm, byggt av stål, i gott skick. När herrgården var ett stuteri under första halva av 1900-talet användes denna maskinhall för traktorer och maskiner. (Som kuriosita kan nämnas att amerikanska flygvapnet under 40-talet lånade byggnaden som hangar efter att de nödlandat på åkern och hela besättningen fick bo på gården under flera veckor. En av dem var fotograf och filmade gården och på 90-talet kom hans barnbarn hit och hälsade på och spelade upp filmen.) Även ett och annat privat sportflygplan har man haft här.

Numer parkeras grannbondens och en del av familjens fordon här. Som intäktskälla kan utrymmet hyras ut; fiskbilen har erbjudit ägarna att hyra det som frysrum för 40 000kr/mån, Weber har visat intresse för att hyra utrymmet och ett företag som driver paddelbanor har velat hyra det i om läget nära Lund centrum och motorvägarna E6 och E22. Även båtföretag och husbilsföretag är intresserad av att hyra denna typ av utrymme.

## FALURÖD LOGE

Den 15 meter höga logen med faluröd träfasad har under de senaste decennierna bestått av verkstad, lackbox (då ägarna haft många sportfordon som hobby) samt 2 st förråd. Vill man bedriva hästgård så finns det i logen och fastighetens övriga byggnader och utrymmen gott om plats för cafeteria, konferensrum, kontor, omklädningsrum, inkvarteringsmöjligheter och övriga serviceutrymmen som kan behövas på en hästgård – här finns även betesmark på den 1 hektar stora ängen neråt ån som tillhör fastigheten. Logens alla utrymmen har annars potential att hyras ut som lagerlokaler åt företag i regionen.

## VAGNSLIDER

Beläget i väster neråt ängen, med utsikt över Trollebergs gård (i folkmun slott) och solnedgången i väster ligger ett vagnslider på 1,5-plan om ca 120 kvm som kan byggas om till en villa för potentiell avstyckning och försäljning – eller varför inte en replika av herrgårdsvillan i mindre format, en s.k. pendang mitt emot herrgårdsvillan? Det skulle även utgöra ett vackert poolhus om man byggde pool söder om orangeriet. Byggnaden har annars potential att hyras ut som t.ex. förråd. Det kan också användas som kompletterande häststall för stora hästar.

## ÖVRIGA BYGGNADER & FASTIGHETSTILLBEHÖR

Övriga byggnader och fastighetstillbehör på fastigheten finns i form av stor carport, stort vedskjul/hönshus – potentiell bastubyggnad ner mot ån – samt lekstuga och ett vindkraftverk som försörjt gården med el (ej funktionstestad). Bakom stallet finns även en vattenreservoar, en fördel om man driver hästgård.

## Arkitekturhistoria m.m.

### TRÄDGÅRDAR

De många trädgårdarna utgör en sann oas under vår, sommar och höst! Eftersom denna jord är den bördigaste i norra Europa är det lätt att lyckas med en prunkande trädgård här. Vackra fruktträd med klättrande honungsrosor, bl.a. 7 sorters äppelträd i den stora äppellunden, 3 olika päronsorter, fläder i överflöd och körsbärskornell. Himmelslika hallonbuskar, vinbär, krusbär, smultron och jordgubbar. 2 olika vindruvsstockar som ger rik skörd varje år och en gigantisk rabarb. Rosenträdgården är full av anrika sorter kantad av lavendel och isop, pioner och klematis. Dessutom finns blåregnet Wisterian vid entrén och flera plommonträd. Hasselnötsträden inramar trädgården, där det även växer enorma bokträd, ask, lind, lönn, slånbar och havtorn. Kastanjer i både vitt och rött samt ett äkta kastanjeträd. Gården producerar således oerhört mycket ätbart alldeles av sig själv. Syrener, schersmin och fjärilsbuskar avlöser varandra i praktfull blomster. Den vita magnolian och japanska körsbärsträden förgyller våren tillsammans med tulpaner och scilla. Naturligtvis finns även en berså att fika i.

### ÄNG (BETESMARK)

Egen betesmark på ca 10 000 kvm för den som vill driva en hästgård. Potential finns annars att arrendera ut marken eller bebygga en del av marken närmast herrgårdsvillan; strandskyddet sträcker sig bara fram till 100 meter från ån. Alternativt kan man rentav anlägga en sjö här bekostat av kommunen och Høje åföreningen, enligt säljarna (ursprungligen låg här en sjö på nedre delen av ången). Här ser man ofta rådjur och annat vildliv och fågelliv, vilket är anledningen till att området mellan fastigheten och Lund inkl reningsverket nu blir naturreservat.

### ALLÉER

Mellan herrgårdsvillan och Flackarps skolväg ligger en lång privat allé omgiven av avenbok och lind. Allén avslutas innanför grindstolparna med en rundel utsmyckad med en fontän i mitten, inramade av röda rosor, blåa tremastarblommor samt agave med inspiration från ägarnas släktled i Frankrike. Här spatserar ofta fasaner i godan ro. Från allén följer även en grusbelagd väg längs med stall, loge och mskinhall, som leder tillbaka till Flackarps skolväg. Från villan och österut mot järnvägen ligger även fastighetens ursprungliga allé som ledde till Lund, med bokträd av imponerande höjd. Bokträdsallén såväl som äppellunden skymmer Lund och dess infrastruktur från herrgårdsvillan så att det känns som på landet, trots att man har all service inom räckhåll.Slutligen finns en gammal byaväg med igenvuxen kullersten åt väster mellan vagnslidret och ån. Längs med ån finns ett gångstråk som leder till Trolleberg och Värpinge i väster och till Lund i öster. Gångstråket tillhör delvis fastighetens mark, enligt säljarna, men används av kommunen via servitut. Flackarp herrgård tillhörde ursprungligen Trollebergs gård och därav går både Flackarps skolväg och gångstråket mellan de båda fastigheterna.

### TOMTMARK

Vid taxering omnämns hela fastighetens mark förutom ången som betesmark. Enligt uppgift från ägarna utgör dock i princip hela fastigheten potentiellt byggbar tomtmark fram till strandskyddet 100 meter närmast ån, bl.a. för att marken inte har brukats eller skiftats, vilket är ovanligt för lantbruksfastigheter där vanligen bara ett mindre område får bebyggas med småhus

### TYDLIG SWEDISH GRACE

De 20-talsklassicistiska attributen hos Flackarp herrgård är tydliga. Symmetriskt utformad fasad av slätputs. Ytterdörrarna är parspegeldörrar, centralt placerade med ovanfönster med profilerade spröjsar. Symmetriskt placerade murstolpar med lyktor om vardera sida av entrétrappan. I anslutning till huvudentrén runt rundeln står gatlyktor av opalglas. Brädgolven är spontade av gran och furu som fernissats. I biblioteket ligger parkettgolv med ekstavar i rutmönster, med en fris längs väggarna. Matsalstapeten med stiliserade blommor i brunt, orange och grönt på beige botten är densamma som Grand Hotell hade under denna tid.

Smalare socklar, dörr- och fönsterfoder med enklare profilering. Snickerier såsom trappträcket är målade i brun och bruten vit kulör, typiskt för 20-talet. Släta tak med mjuk rundning mot vägg syns i musiksalongen, där den vita takfärgen är neddragen 20-30 cm ner på väggen. Stucklister och takrosetter av mer stilrena former; enklare takrosetter markerar platsen för armaturen i salongerna på nedre plan. Taklister utformade som hålkälslister. Gedigna spegeldörrar med 5 speglar, äkta hantverk av finsnickeri som knappt tillverkas på detta sätt längre. Husets innerdörrar och spröjsade fönster är handtillverkade på Barsebäcks gods under slutet av 1910-talet. Lövträdkronorna utanför skiftar hänförande genom de vattrade glasets i originalfönstren när man går genom salongerna, som alla bjuder på lummiga vyer under majoriteten av året. Mellan skafferiet och köket är spegeldörren försedd med ljusinsläpp. Tidstypisk öppen spis i damsalongen, placerad mitt på väggen, med raka linjer, spiselkrans och delvis klädd i marmor.

### INSLAG AV ART NOUVEAU

På Flackarp herrgård syns även påtagliga jugendelement såsom luftiga och ljusa rum med hög takhöjd, höga fönster i grupp och ljusare färgsättning. Jugendtypiska 2-luftsfönster med småspröjsad ovan del, tillverkade av kärnvirke med hög halt av kåda, vilket gör dem beständigare mot röta. Golv av carraramarmor och svart marmor i bl.a. kök, foajé och gäst-WC (härör ursprungligen från romarnas kärlek för symmetri och geometri). Vitmålade tak och takrosetter med växtmotiv ur den nordiska floran och slingrande former som skapar symmetriska mönster. Flertalet pardörrar ut mot orangeriet. Enkeldörrar mellan övriga rum, samtliga hantverksmässigt tillverkade med flera speglar.

Elektricitet, vattenspolande WC och centralvärme med vattenburen värme har alltid funnits i Flackarp herrgård sedan den byggdes. I musiksalongen finns till och med en knapp på väggen där man stängde av inkommande telefonsamtal för att inte störas under sociala tillställningar – ett “flight mode” redan för hundra år sen. Vit kakelugn med mittelband och sockel i biblioteket. Iom att detta byggdes som en påkostad villa 1917-1922 utgör köket en ren arbetsplats med egen utgång, planerat så att inte pigan och resten av tjänstefolket skulle trampa in genom finingången (groventrén via skafferiet har dock därefter ersatts med ett fönster). För att inte herrskapet skulle störas av skrammel och matos är köket placerat mot norr, långt från salongerna. Skafferiet står mot en yttervägg med fönster för att hålla kylan. Kökets hjärta består av AGA-spisen från 30-talet (en koleldad spis som på senare tid moderniserats till en håll- och gasspis) och ovanför spisen sitter kakel med fasade kanter.

### ETT SPÅR AV FUNKTIONALISM

Som ett stilbrott typiskt för sin tid ersatte ägarna på 50-talet den uttjänta sadeltakkupan i sekelskiftesstil med en ny rak takkupa i funktionalistisk stil. Foton och ritningar på originalkupan har efterfrågats av Staffanstorps kommunarkiv, kultursekreterare, hembygdsförening och bygglovsavdelning. En likadan herrgårdsvilla med originaltakkupa finns på Önnerupsvägen en liten bit härifrån, där man kan se hur sadeltakkupan ska se ut enligt original.

På byggnadsvårdbutikernas hemsidor kan man finna mer information om jugend och tjugotalsskandinavisk exteriör och interiör. Köper man ett rotrenoverat sekelskifteshus finns risken att charmen och själen renoverats bort helt och att nyare byggmaterial och byggnadsteknik skapat problem. Här är istället väldigt mycket bevarat i original. Herrgårdsvillan har sommarstugestandard avseende ytskikt och är, liksom kuskvillan och stallet, i behov av byggnadsvård och fortsatt kärlek av nya ägare – för älskad har herrgården alltid varit, en plats för festligheter och glädje genom tiderna! Fönsterkupan kan bytas ut till en sadeltakkupa med spröjs för att följa originalstilen. Badrum och tvättstuga behöver renovering liksom ytskikt och el.

### HISTORIA & KURIOSA

Flackarp herrgård tillhörde länge grannfastigheten och fideikomisset Trolle Ljungby/Trollebergs gård, ursprungligen kallat Werpinge gård. Godset har under århundranden gått igenom många ägare; Lunds Domkapitel, familjen Brahe, Sparre och 1601 tillföll ägarna Kristian IV. Därefter tillkom familjen Thott och sedermera biskop Winstrup som sålde gården till Fredrik Trolle som gav det dess namn. Det tillföll därefter hans dotter Hilla Birgitta Trolle

1727–1808 som gifte sig med greve Fredrik Georg Hans Carl Wachtmeister af Johannishus och där skapades fideikommissen Trolle Ljungby.

Mackleans effektivisering av svenska jordbruket medförde år 1808 att den nya skiftesförordningen skulle gälla i hela landet, men Trolleberg och Flackarps herrgård blev undantaget och skiftades aldrig. Därför är hela fastigheten Flackarp 16:1 fortfarande sammanhållen (mandomsbyggnaden och marken), till skillnad från lantbruksfastigheter generellt från den tiden. Flackarps gårdsbyggnader från år 1785 ödelades år 1910 av en brand. Nya hus uppfördes på samma plats som de som förstörts av branden. Flackarps nuvarande herrgård (patronage) uppfördes under år 1917-1922 av Johan Henrik Peter Dieden, arrendat av Trollebergs gård.

Flackarp herrgård blev sedermera en fristående fastighet. Under de senaste decennierna har herrgården återigen ägts av en familjen Trolle. Med släkthistoria i Frankrike har herrgårdens exteriör och trädgård inspiration från medelhavet. I herrgårdens foajé hänger ett porträtt av franska släktingen Thronet som flyttade från Paris till Sverige tillsammans med självaste Bernadotte när denne skulle bli kung i början av 1800-talet.



# Fakta

Fastighetsbeteckning  
Flackarp 16:1

Adress  
Flackarps skolväg 89, 24561 Staffanstorp

Kommun  
Staffanstorp

Besiktning  
Utförs den 28 feb 2025.

Pantbrev  
Totalt 4 st pantbrev om 5.000.000 kr.

Energideklaration  
Energideklaration utförd: Utförd  
Energideklaration datum: 2024-09-23  
Energi klass:F

Driftskostnader  
El: 24.000 kr/år  
VA: 18.000 kr/år  
Sotning: 500 kr/år  
Väg/samfällighet: 8000 kr/år  
Renhållning: 10.800 kr/år  
Försäkring: 17.000 kr/år  
Summa: 78.300 kr/år  
Personer i hushållet: 4  
Kommentar: Uppvärmning och el ligger under samma post iom att huset värms upp mha en luft-luftvärmepump (el) samt golvvärme.  
Elförbrukning: 197 kWh/år

Inskrivningar  
Gemensamhetsanläggning: Staffanstorp flackarp ga:7 ändamål: Vägar  
Samfällighet: Staffanstorp flackarp s:10  
Samfällighet: Staffanstorp flackarp s:3  
Samfällighet: Staffanstorp flackarp s:4  
Samfällighet: Staffanstorp flackarp s:5  
Samfällighet: Staffanstorp flackarp s:6  
Avtalsservitut Ledning mm  
Avtalsservitut Vattenledning  
Nyttjanderätt Tele(2 st)  
Förmån: Officialservitut Vattning, 12-FLA-49.1  
Last: Avtalsservitut Ledning mm, 12-IM3-28/917.1  
Last: Avtalsservitut Vattenledning, 1230IM-01/16141.1  
Last: Officialservitut Grindförbud, 1230-1089.3  
Last: Officialservitut Röjningsrätt, 1230-1089.2  
Last: Officialservitut Utrymme väg, 1230-1089.1  
Skattetal: mantal 3/4

Planbestämmelser: Järnvägsplan (2018-09-18)  
Områdesbestämmelser (1994-09-26)  
Landskapsbildsskydd (1971-12-08) Fornlämn 2 st

Området  
Granne med centrala Lund i norr, Trollebergs slott i väster och skånska fält i söder. Tillhör Staffanstorps kommun. När man svänger av väg 108 och kör längs Flackarps skolväg får man njuta av Lunds skyline och vackra naturupplevelser över fälten. Grannfastigheten, det gamla skolhuset, är ett vackert sekelskifteshus i tegel. På Flackarps herrgård går tiden lite långsammare och gäster brukar säga att de bara vill stanna kvar – en härlig plats med andra ord.

Kommunikation  
15 min till Malmö, 6 min till Lund, 6 min till Lommas och Bjärreds stränder, 23 min till Öresundsbron. Järnvägen mellan Lund och Malmö har ny räls och pågatågen låter därför mindre. Södra Lunds nya pågatågsstation ligger på promenadavstånd från Flackarp Herrgård och därmed når man Kastrup och Danmark på en halvtimme, vilket är en stor fördel för alla som pendlar och reser i jobbet.

Närservice  
Internationella Engelska Skolan i St. Lars ligger nära, liksom Lunds Montessori Grundskola, båda 4 min bort med bil (och 17 min promenad). Flertalet ytterligare skolor, förskolor och gymnasium inom kort avstånd. 10 min med cykel till Lunds stadspark, arenan och gymmet.

Parkering  
Parkeringsmöjligheter för så många bilar man önskar bl.a. i carporten, i stallet (där ägaren samlat på veteranbilar och -båtar), i rundeln och på uppfarterna samt ytterligare parkeringsytor på fastigheten.

Övrigt  
Fastigheten angränsar till en promenadslinga längs med ån så att man kan cykla och promenera till jobb och skola i Lund. Man kan även paddla kanot i ån Höje som sträcker sig från Håckebergasjön till Lomma havsstrand. I ån simmar abborre och gädda för den som gillar att fiska. Viktigt att poängtera är att Källby Reningsverk på andra sidan ån håller på att helt avvecklas och har nu blivit naturreservat där ornitologer flockas. Åt Trolleberg till har ån sandbotten och en badplats där man badar. Höje åförening ombesörjer aktivt att vattnet är rent och att ån hålls röjd. Enligt en 80-årig tradition hålls en midsommargudstjänst vid klockstapeln, med klocka från 1700-talet, intill Flackarps skolväg varje år.



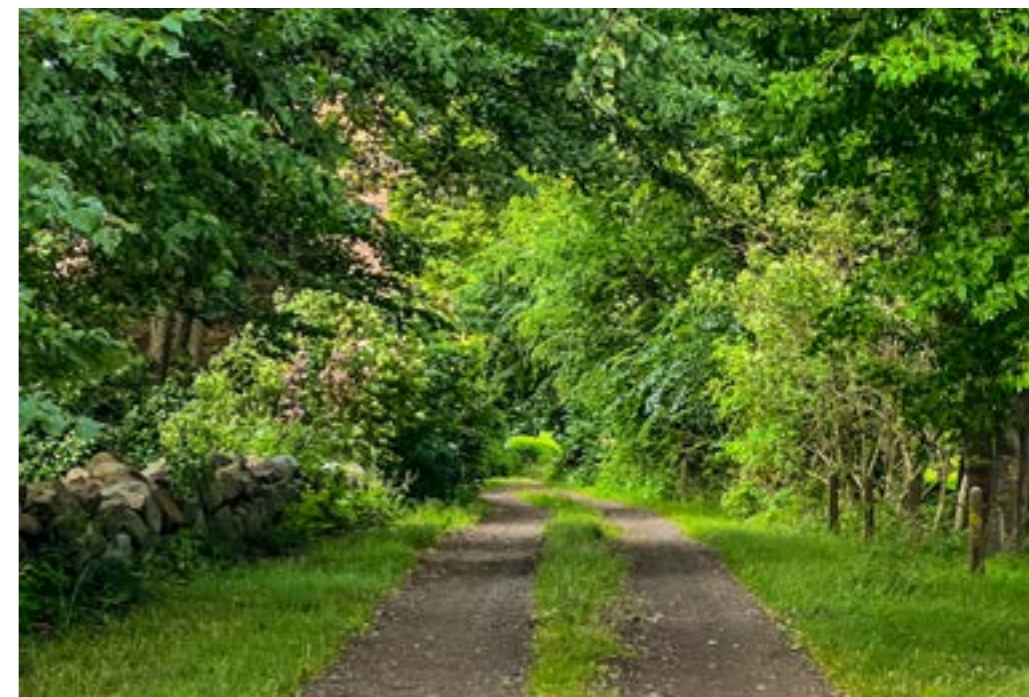




















# Planritningar & karta

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Herrgårdsvilla  
Nedre våningsplan



Herrgårdsvilla  
Övre våningsplan





## Pauline Ljung

Registrerad fastighetsmäklare  
MS.c. Pol.  
+46739828052  
pauline.l@sothebysrealty.se

Med över 15 års erfarenhet inom fastighetsutveckling, försäljning, inredningsdesign och home staging har jag utvecklat ett skarpt öga för detaljer och en djup förståelse för fastighetsmarknaden. Min passion för fastighetsaffärer handlar inte bara om att förmedla bostäder – det handlar om att skapa värde och möjligheter för mina klienter.

Mitt mål är alltid att överträffa marknadspriset och att se till att du som klient blir mer än nöjd. Med min erfarenhet och dedikation och vårt starka varumärke - Skeppsholmen Sotheby's International Realty, kan jag erbjuda dig marknadsens främsta marknadsföring, både digitalt och i print. Tillsammans med en stark närvaro på sociala medier ser vi till att din fastighet får den uppmärksamhet den förtjänar – en strategi som jag vet är avgörande för att maximera värdet på din bostad.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

