

# Fleninge Gästgivaregård

Helsingborg



# FASTIGHETSBEKRIVNING

## FLENINGE GÄSTGIVAREGÅRD

Centralt belägen fastighet lämpad för verksamhet inom t.ex. restaurang, konferens, bygg, butik, B&B, kontorshotell.

Tidigare ett gästgiveri som idag används som festlokal för slutna sällskap. Gedigen och vacker byggnad om ca 700 kvm idag fördelat på matsalar, restaurangkök, lägenhet.

Stor tomt om ca 3 700 kvm med parkering, glaspaviljong och grönytor.

Lättillgängligt belägen strax norr om Helsingborg ett par minuter från E6 och ca 10 minuter från Helsingborgs centrum.

### Fastighet

Helsingborg Guldvingen 2, Fleninge församling, Skåne län

### Adress

Västkustvägen 403, 254 77 Fleninge

### Ägare

Fleninge Gästis AB

### Taxeringsvärde (uppgiftsår 2025)

Taxeringskod: 322, hyresenhet, hotell eller restaurangbyggnad

Tomtmark 560 000:-

Byggnader 1 859 000:-

**Summa 2 419 000:-**

### AREAL

3 679 kvm fördelat på kullerstensatt gårdsplan, trädgård med glasat uterum, parkeringsytor.



## **BYGGNADER**

### **Huvudbyggnad med restaurangkök/matsalar/"lägenhet"**

Ca  $10 \times 18 + 9 \times 13,5 + 4 \times 8 \text{ m} = 330 \text{ kvm}$  byggnadsarea, BYA. Ca 700 kvm inredd yta. Delvis uppfört på 1810- och 1850-talet i tegel och putsad tegel under tegeltak. Entrédelen med isolerglaspartier under plåttak i bottenplan uppförd 2007. Gjuten grund. Mekanisk ventilation. Spröjsade tvåglasfönster. Trägolvs i de offentliga utrymmena på ovanvåningen.

#### **Bottenvåning**

Entré med trappa och hiss till ovanvåning, kapprum samt fyra toaletter. Personalingång. Rum med ingång från personalavdelningen samt med egen ingång utifrån.

Personalrum med omklädningsrum med dusch och tvättmaskin. Personaltoalett. Restaurangkök.

Kylrum. Varuintag. Ventilationsrum.

#### **Ovanvåning**

Entré från bottenplan samt från västra sidan. Toalett. Tre matsalar som totalt rymmer ca 120 personer. Salong med öppen spis (i bruk) samt bar. Serveringskök. Diskrum.

Tredje våningen - f.d. lägenhet om uppskattningsvis ca 80 kvm. Fem sovrum, toalett, badrum, hall och tidigare kök.

### **Glaspaviljong**

Ca  $3,3 \times 5,8 \text{ m} = 19 \text{ kvm}$  BYA. Glasat uterum uppfört 2008 i isolerglasfönster på metallstomme. Stengolv. Radiatorer. Vatten inkopplat. Möjligt att nyttja för olika evenemang under i stort sett hela året.

### **Förråd**

Ca  $5 \times 10 \text{ m} = 50 \text{ kvm}$  BYA. Uppfört i putsad sten under tegeltak. Rymmer förrådsutrymmen och frysrum.

### **Teknikhus**

Ca  $5 \times 15 \text{ m} = 75 \text{ kvm}$  BYA. Uppfört 2006 i putsad sten under falsat plåttak. Rymmer soprum, förrådsutrymmen, pannrum, bränsleförråd.



**Fleninge Gästgifwaregård**  
**Västkustvägen 403**





## Vatten/avlopp

Kommunalt.

## Uppvärmning

Vattenburet system med luft-/vattenvärmepump från 2025. Tidigare värmeanläggning för pellets- eller havreeldning finns kvar. Direktverkande el i f.d. lägenheten men förberett för att ansluta till det vattenburna systemet.

## Fiber

Fiber finns installerat.

## Driftskostnad/år vid nuvarande verksamhet

El	ca 17 000 kWh
Vatten/avlopp	22 400:-
Försäkring	30 000:-
Underhåll	25 000:-

## Energideklaration

Utförs på begäran av köparen.

## Befintliga pantbrev

8 600 000:-

## Försäljning

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.



## Övrigt

Historik: I Fleninge möts två viktiga vägar som finns markerade redan på Buhrmans karta från 1684. Här passerade mängder av bönder och småhantverkare som skulle till marknaderna i Helsingborg för att sälja sina produkter. Gästgivaregårdar etablerades vid betydelsefulla lägen under 1600-talet.

1660 fick gästgivaren Lorens Rottenborg hjälp av Fleninges bönder att bygga en ny gästgivaregård, eftersom den gamla blivit hårt åtgången under 1600-talets krig. Av den uppgiften kan man döma att gästgiververksamheten har mycket gamla anor. 1810 byggdes den nuvarande gästgivaregården. Dessförinnan hade funktionen som gästgivaregård ambulerat mellan olika gårdar.

På gästisets föddes den betydelsefulla helsingborgaren Petter Olsson, som sedermera blev framgångsrik spannmålshandlare och utnämnd till konsul. Gamla berättelser gör gällande att Magnus Stenbock övernattade i samband med slaget vid Helsingborg 1710. Bland andra har också Karl XII och den blivande Karl XIV Johan fått logi på gästgiveriet.

För närvarande bedrivs uthyrning till fest och bröllop. Läs gärna mer på [www.fleningegastis.se](http://www.fleningegastis.se) och ta en titt på Instagramkontot [fleningegastis](https://www.instagram.com/fleningegastis).

## Planer och bestämmelser

Detaljplan 1989-03-29 1283K-13014 Fleninge 17:5 m fl Senast ändrad: 2008-01-11

Detaljplan 2007-09-13 1283K-16437 Fleninge 24:32, (golfbana m m)

Registreringsdatum: 2008-01-14 Senast ändrad: 2024-11-27

Planer, bestämmelser KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE  
AKT 1283K-10674

## Läge

Beläget mitt i byn Fleninge ca 7 km nordost om Helsingborg och endast ca 500 meter till E6:an.

## Tillträde

Enligt överenskommelse.

## Visning

Visning enligt överenskommelse med Skånegårdar AB.

## Begärt pris

7,9 Mkr eller högstbjudande

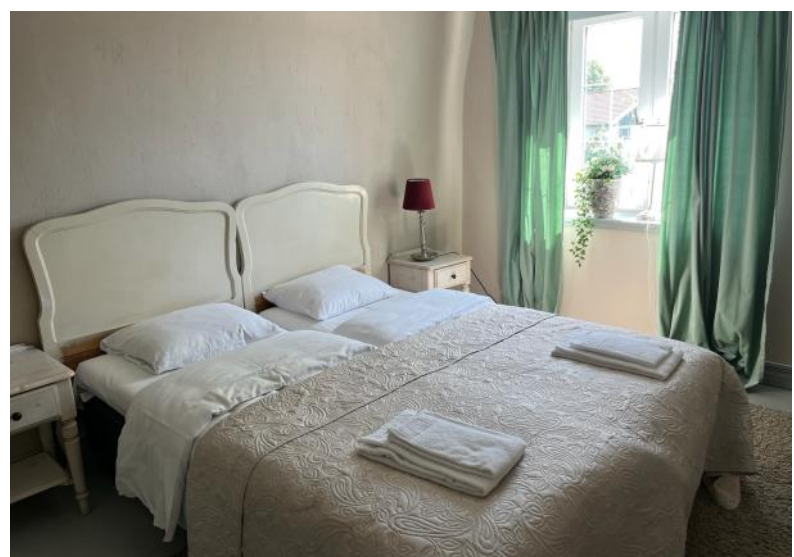
Lund den 24 april 2026

Skånegårdar AB

Emelie Jung  
Reg. fastighetsmäklare  
070-2632814, [emelie@skanegardar.se](mailto:emelie@skanegardar.se)

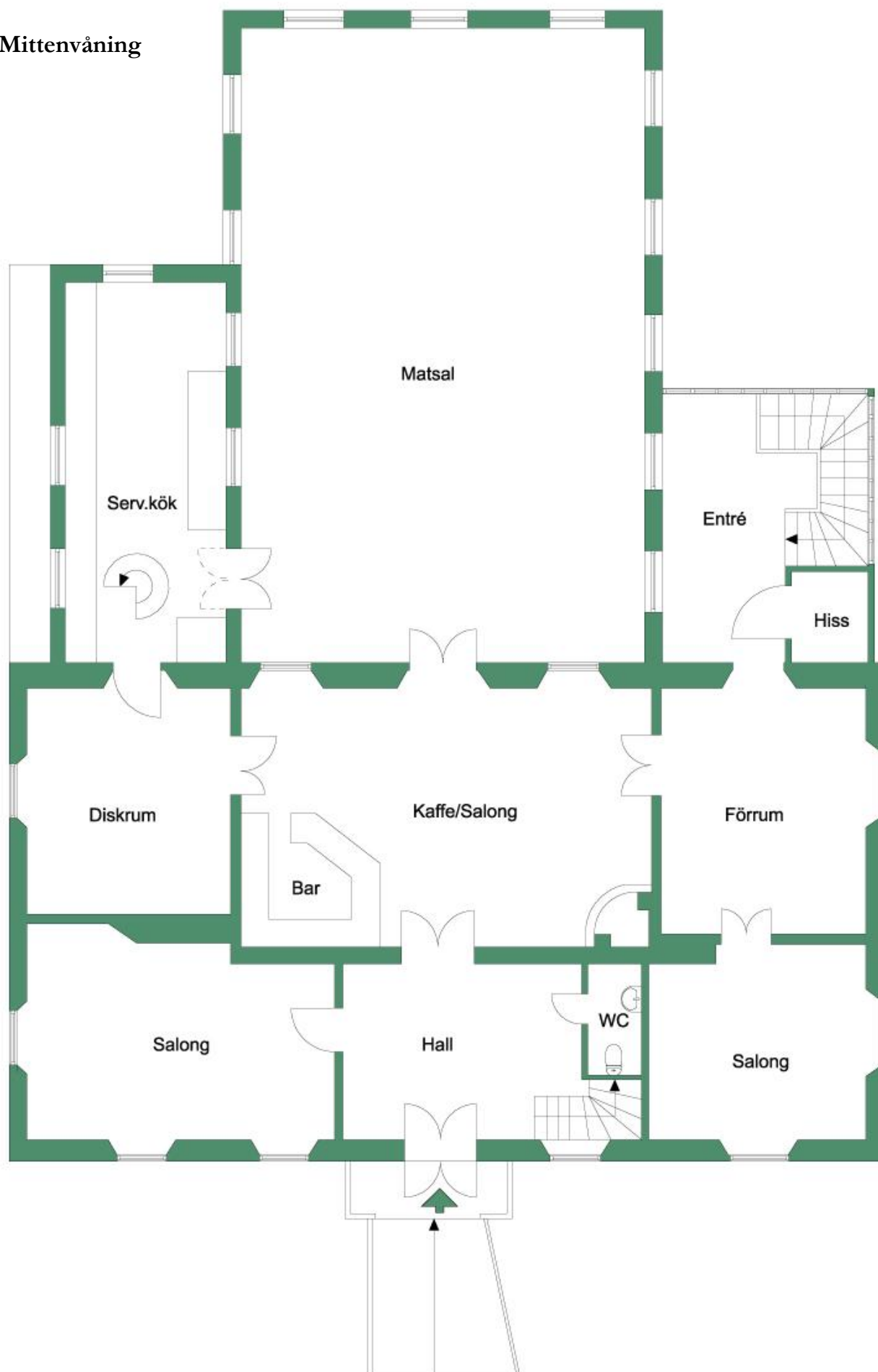
Dag Magnusson  
Reg. fastighetsmäklare  
[dag@skanegardar.se](mailto:dag@skanegardar.se)





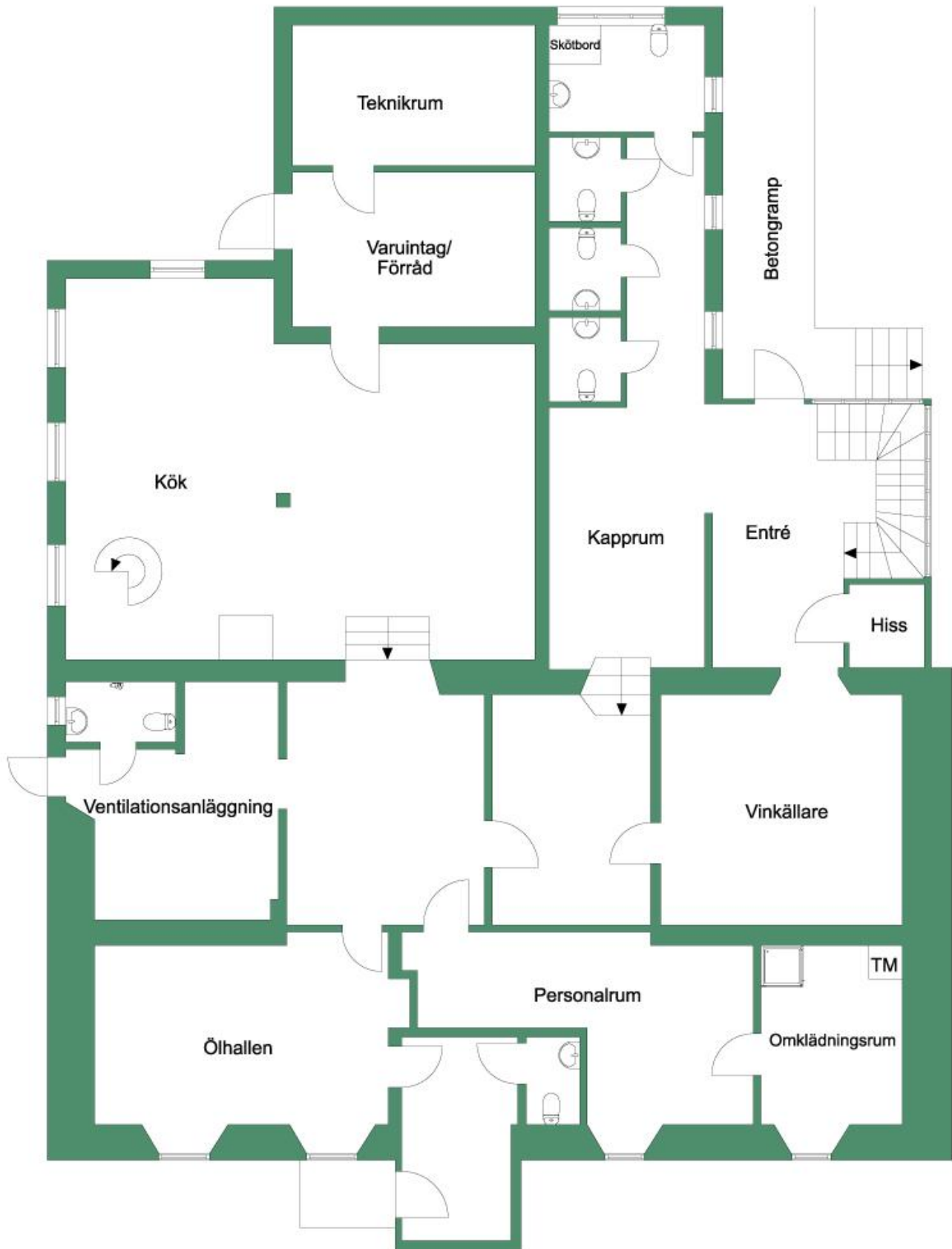


## Mittenvåning



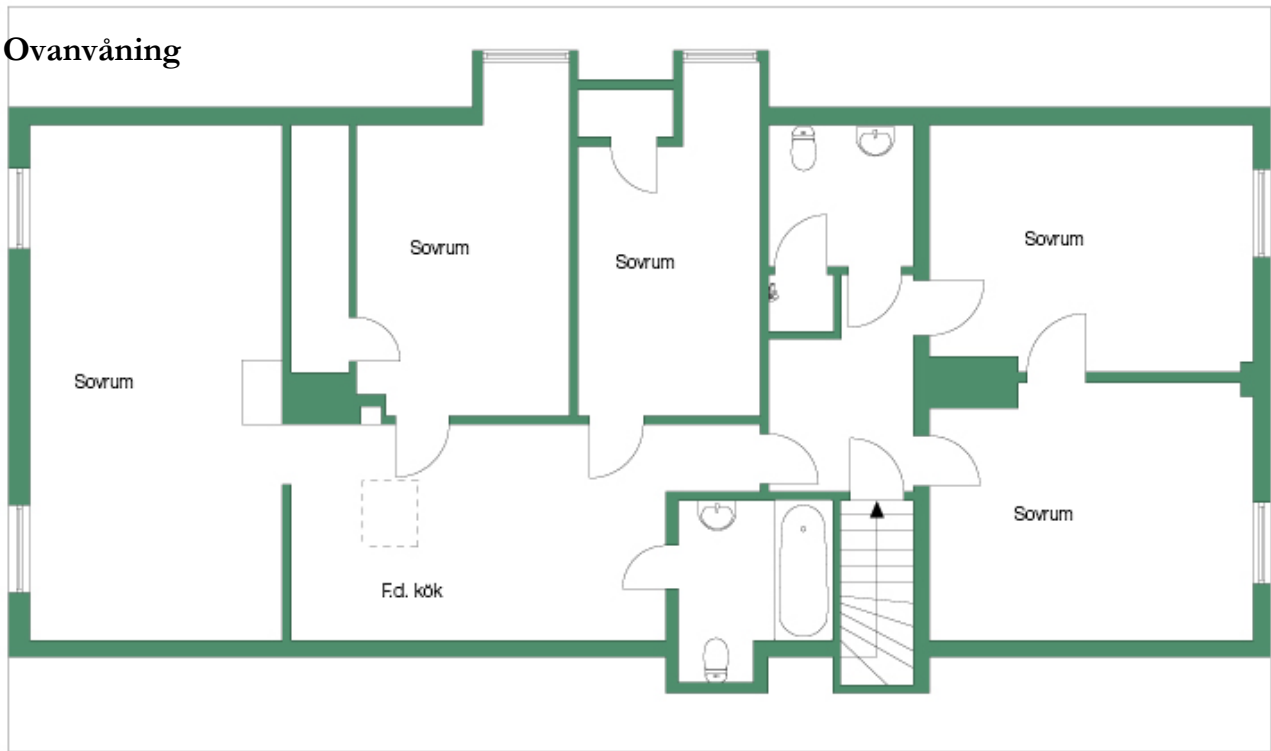
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

## Bottenvåning



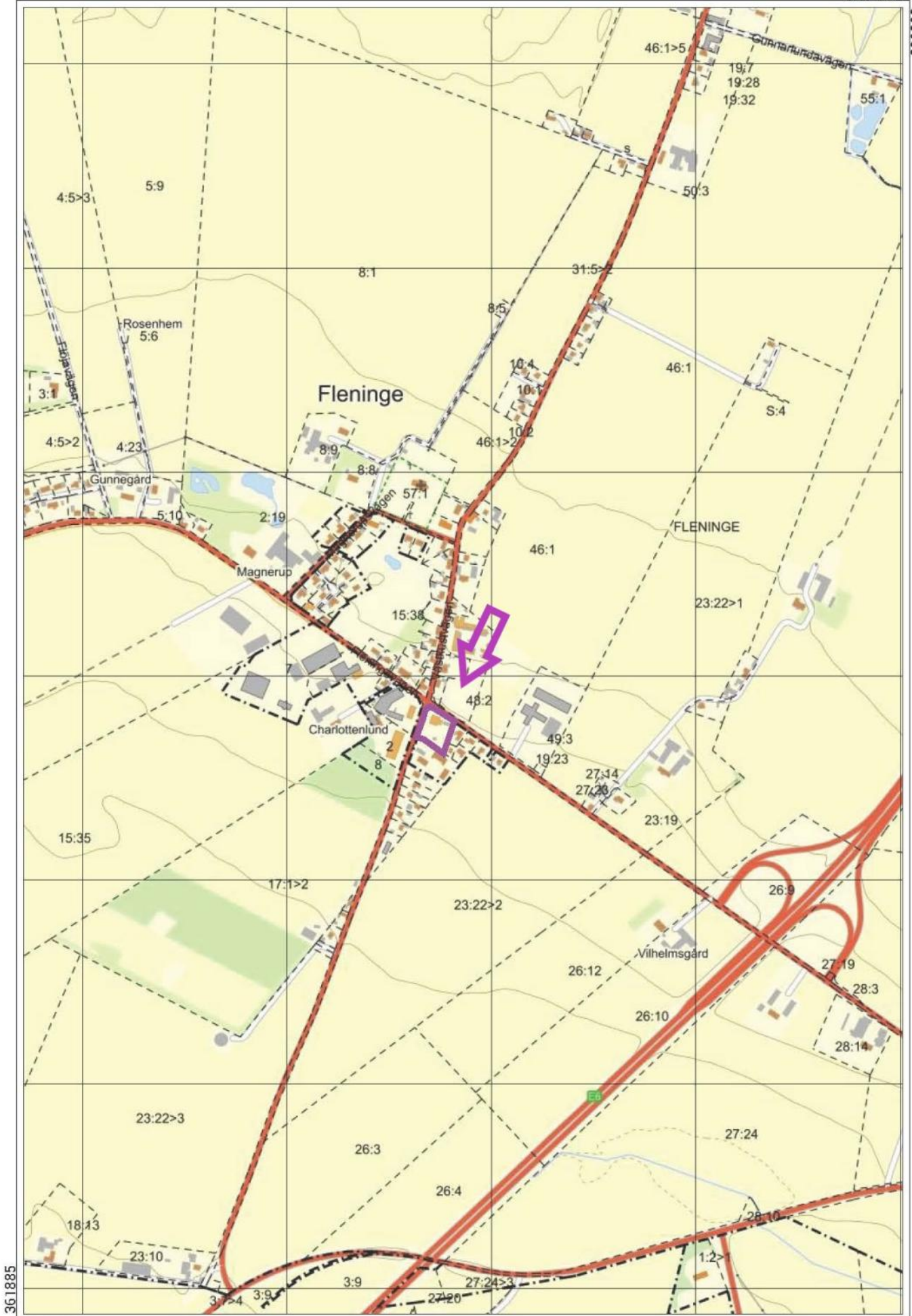
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

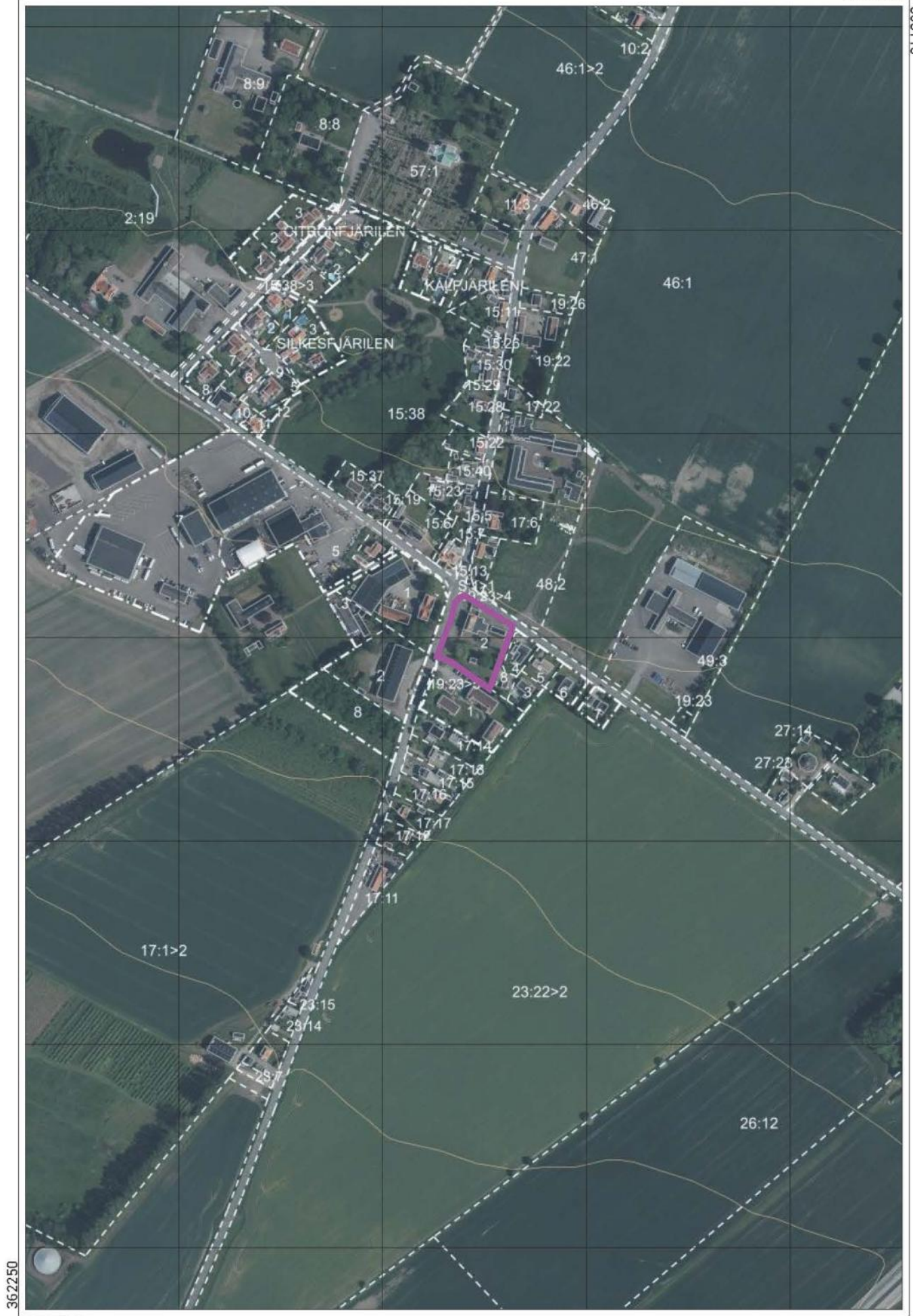
## Ovanvåning



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









# Skånegårdar - för din bästa fastighetsaffär!

Det är till Skånegårdar Du vänder dig för kompetent fastighetsförmedling, värderingar och rådgivning inom jord- och skogsbruk. Vi säljer allt från charmiga torp på Österlen till större gods i Östergötland, skogsfastigheter i Dalsland och livsstilsgårdar på landet. Vi arbetar över hela södra Sverige utifrån kontoren i Jönköping, Uddevalla, Kristianstad, Lund och Falkenberg.

Våra erfarna mäklare har även stor kunskap inom hästhållning och jord- och skogsbruk och är behjälpliga med skogsbruksplaner, fastighetsbildningsfrågor och liknande - allt

för en så trygg och fördelaktig försäljning som möjligt för både köpare och säljare.

Avser Ni att genomföra en försäljning, utarrendering av mark eller fastighetsvärdering är Ni välkomna att ta kontakt för ett första förutsättningslöst möte.

Årligen utför vi ett hundratal skriftliga värderingar av gårdar, skog, lantbruk och torp för uppdragsgivare såsom banker, advokater eller enskilda fastighetsägare. Våra dagliga kontakter med fastighetsbranschen har gett oss mycket god förmåga att utföra korrekta värderingar, som kan ligga till grund för belåning, försäljning, arvskiften, bodelning med mera.

**Var säker på att ligga i marknadens framkant med en trygg, engagerad och kompetent samarbetspartner!**



## 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 på 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 felet 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 skorstenstock. 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 en 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 symtom 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, dvs 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 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 säljansvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk 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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet. 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 upplysningskyldighet 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 köpeskillingen 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](http://www.skanegardar.se).



**Huvudkontor Lund**

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

[www.skanegardar.se](http://www.skanegardar.se) - [info@skanegardar.se](mailto:info@skanegardar.se)

**Kristianstad** - Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad

**Falkenberg** - Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg

**Jönköping** - Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping

**Uddevalla** - Museigatan 2, 451 50 Uddevalla