

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





## Anrik herrgård i mycket gott skick där Gustaf Fröding tillbringade sina lyckligaste stunder

På en sluttning vid Alsterälven ligger Gunnerud, där Gustaf Fröding tillbringade sina barndoms somrar. Här såddes frön till flera av de dikter han skulle skriva som vuxen. I gården, älven och skogarna hittade han sina motiv. Här finns ekar, askar och lindar, varav flera är närmare 300 år. Herrgården är mycket smakfullt renoverad sedan 2007.

### Gunneruds Gård 206

12 rok | 515 kvm | Tomt 137.7 ha

38.000.000 kr/bud

#### Ansvarig mäklare

Stefan Essunger

+46739828034

stefan.e@sothebysrealty.se



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

## Beskrivning

På en sluttning vid Alsterälven ligger Gunnerud, där Gustaf Fröding tillbringade sina barndoms somrar. Här såddes frön till flera av de dikter han skulle skriva som vuxen. I gården, älven och skogarna hittade han sina motiv. Här finns ekar, askar och lindar, varav flera är närmare 300 år. Herrgården är mycket smakfullt renoverad sedan 2007. Den gamla bruksmiljön har rustats upp med stor omsorg och känsla för historien. Total markareal är cirka 138 hektar samt 115 hektar arrenderad mark. Arrende och uthyrning av bostäder ger goda intäkter. Gården ligger 8 km från stora torget i Karlstad och ansluter till området kring universitetet.

Gunneruds gård är en bärande del i Alsterdalen med dess historia och tradition, bara några stenkast från centrala Karlstad. Gården har långa anor, främst som bruksherrgård med järnbruket som etablerades i början av 1600-talet och var i drift i cirka 240 år. Gunnerud blev säteri i slutet av 1700-talet. Många kända släkter har ägt gården. Gunnerud representerar Värmlands två främsta kulturhistoriska företeelser; järnet och litteraturen.

Historien

I Alsterdalen med dess omväxlande odlings- och skogsbygder ligger Gunneruds gård. Gården med dess byggnation i en praktfull park har månghundraåriga anor som bruksherrgård och säteri. Byggnadsbeståndet utgörs av en herrgård i nyklassicistisk stil omgiven av fyra flyglar och flera praktiska ekonomibyggnader. De äldre byggnaderna har renoverats och nya har uppförts, allt i samråd med antikvarie för att bibehålla den historiska traditionen. År 1852 förvärvade brukspatronen Jan Fröding, Gunneruds Bruk. Han var Gustaf Frödings farfar och ägde sedan tidigare bland annat Alsters Bruk. Gustaf Fröding vistades som barn i långa perioder på Gunnerud hos sin farmor – dessa perioder var bland de lyckligaste i hans liv och många dikter härstammar härifrån.

Gunneruds Gård består av en representativ och rymlig mangårdsbyggnad med fyra flankerande flygelbyggnader och flera praktiska och stilenliga ekonomibyggnader. Samtliga byggnader i väl rustat skick. Omgärdat av en behagfull och lantlig parkmiljö. Under de senaste femton åren har omfattande renoveringar skett, nya ekonomibyggnader har rests och tidigare befintliga byggnader rustats med antikvarisk rådgivning av Värmlands Museum. Gärdesgårdar och staket har byggts och omgivande marker återställts med respekt för historiskt utseende och användning. Åtgärderna har skett i samråd med Länsstyrelsen som år 2013 förklarade huvuddelen av gårdens byggnader och parkområde som byggnadsminne.

Här finns det gott om älg och småvilt. Egendomen ingår viltvårdsområde men utgör en egen sektion på cirka 254 hektar. I sektionen ingår egen mark och cirka 115 hektar arrenderad mark.

Mangårdsbyggnaden

Mangårdsbyggnaden är belägen centralt i parken med utsikt över älven med två flyglar på ömse sidor. En fritrappa av kalksten leder upp till entréns pardörrar. ”Invändigt har rummen bevarad fast inredning med kakelugnar, stuckaturer, pappspända tak, väggfasta skåp och äldre tapeter. I stora salen, med cirka tio

meter långa golvbrädor finns en panoramatapet tillverkad av Joseph Dufour et Cie i Paris 1818, inköpt av Jan Fröding 1856. Tapeten deponeras idag på gården av Värmlands museum.Bottenvåningen fördelar sig på entré, patrons rum, gårdskontoret, salongen, Frödingrummet/Gustavas sovgemak, tapetrummet, stora salen, lilla salen, serveringsrummet, en grovingång och köket. Den övre våningen är inredd med sällskapsrum med en fornnordiskt inspirerad öppen spis, tre rymliga sovrum, hobbyrum, badrum och kallvind. Samtliga bostäder värms via kulvertar med vattenburen värme från panncentralen. Vatten från egen brunn förser samtliga bostäder. Avlopp sker till ett modernt minireningsverk.

Flyglarna

Norra flygeln från år 1825 är timrad över delvis källare. Byggnaden är inredd med tre bostadslägenheter. Herskapsflygeln uppfördes år 1800 i timmer på två välvda källare. Bostaden disponeras av ägarna. Det timrade magasinet restes år 1801, det står på stenfot och används numera som förråd. Bagarstugan från år 1828, står på en valvbyggd stenkällare. Invändigt har bagarstugan en fungerande bakugn, golv med täljsten och handslaget tegel.

Visthusbod och kuskbostaden

Visthusboden med vällingklockan är belägen närmast mangården. På klockan finns följande inskription ”Tillhörig inspector Johan Mellin Gunnerud – Guten hos Lars Bremer i Örebro 1804.” Klockan är numera elektrifierad och slår tre gånger per dygn (morgon, middag och kväll). Byggnaden är uppförd i timmer på natursten. Kuskbostaden byggdes år 2012 på grundstenar från en tidigare byggnad och innehåller bland annat gårdens bastu.

Flishus, panncentral och stall har uppförts på senare tid. Praktiska fribärande byggnader på gjutna plattor, socklar och plintar. Byggnaderna omger en grusplan. På stallets tak har man låtit installera en solcellsanläggning på 34 kW som föregående kalenderår levererade 27 000 kWh. Laddbox till elbil är installerad med effekten 11 kW.

Ekonomibyggnader

Redskapshus och vagnslider. Två byggnader från början av förra seklet, regelstomme på natursten och plintar. Såväl redskapshus som vagnslider har totalrenoverats. Avträdet har begåvats med två rum; ett för herrskapsfolk med fjölar för såväl vuxna som barn och det andra rummet är betydligt enklare för tjänstefolket. Vindskyddet är en enkel renoverad byggnad i timmer och plank på gjutna plintar. Byggnaden används som vindskydd för får. Gurkhuset är det senaste tillskottet av byggnader på gården. Inspiration till modellen är hämtad från tidsperioden sekelskiftet 1800 – 1900. Glasen målas med uppslammad kalk vid stark solinstrålning.

# Beskrivning

Park  
En trädvårdsplan över parkområdet har upprättats år 2008 av Hushållningssällskapet.

Åker- och betesmark  
Betesmarken är stilfullt instängslad i hagar närmast Mangårdsbyggnaden. Åkermarken har en för området normal produktionsförmåga och är delvis plantäckdikad. Åker och betesmark är utarrenderat.

Skogsmark  
Fältarbetet för skogsbruksplanen utfördes i december 2023 av Henrik Gynnemo. Virkesförrådet är idag uppräknat till 8 900 kbm och boniteten 7,4 kbm per hektar och år. Trädslagsfördelningen tall 32 procent, gran 45 procent, löv 22 procent och ek 1 procent. För övrig information om skogen se den kompletta skogsbruksplanen. Skogsbruket är dubbelcertifierat enligt PEFC och FSC.

Jakt  
Egendomen ingår i Busteruds - Gunneruds viltvårdsområde men utgör en egen sektion på cirka 254 hektar. I sektionen ingår egen mark och cirka 115 hektar arrenderad mark. Det är gott om älg och småvilt. Tilldelning för älg i sektionen har i huvudsak varit ett vuxet djur och fri kalv, vissa år endast fri kalv.

Areal  
Areal enligt fastighetsregistret 137,7 ha  
Areal enligt skogsbruksplan  
Produktiv skogsmark 65,7 ha  
Impediment skog 0,2 ha  
Väg och kraftledning 0,4 ha  
Inägomark 68,8 ha  
Övrig landareal 4,5 ha  
Summa landareal 139,6 ha

Arrendeintäkt för 2024 var 167 850 kr (ink moms)  
Jordbruksstöd för 2024 var drygt 30 000 kr  
Hyresintäkter för 2024 var 258 000 kr

Taxeringsvärde  
Typkod 120 (bebyggd lantbruksenhet),  
taxeringsvärde år 2023  
Tomtmarksvärde1 631 000 kr  
Bostadsbyggnadsvärde 6 554 000 kr  
Skogsmark 4 494 000 kr

Skogsimpediment 0 kr  
Åkermark 3 015 000 kr  
Betesmark 148 000 kr  
Ekonomibyggnad 2 021 000 kr  
Summa 17 863 000 kr  
Typkod 320 (hyreshusenhet),

taxeringsvärde 2023  
Hyreshus 645 000 kr  
Tomtmark 196 000 kr  
Summa 841 000 kr

Inteckningar/lån  
Det finns nio penninginteckningar på totalt 5 570 000 kr.  
Inga lån skall övertas av köparen.

Servitut/nyttjanderätter m.m.  
Samtliga 5 bostäder har fiberanslutning.  
Fastigheten belastas enligt fastighetsregistret av ledningsrätter och som förmån en avloppsanläggning och  
väg. Ett avtalsservitut säkerställer att en närbelägen fastighet får sitt behov av vatten från Gunneruds vattentäkt.

Planer, bestämmelser och fornlämningar  
Alsterdalen riksintresse  
Skydd för vattentäkter  
Byggnadsminne

Förvärvstillstånd  
Förvärvstillstånd erfordras ej för fysisk person. Förvärv av juridisk person (exempelvis aktiebolag) kräver förvärvstillstånd

# Fakta

## Bostaden

Adress: Gunneruds Gård 206, 65592 Karlstad  
Området: Värmland-Karlstad  
Kommun: Karlstad  
Fastighetsbeteckning: Gunnerud 1:4  
Antal rum: 12 rum och kök  
Antal sovrum: 4-5  
Byggnadstyp: 1½-plan  
Byggår:1829  
Fasad:Trä  
Stomme:Trä  
Bjälklag:Trä  
Tak:Skiffer  
Uppvärmning:Flisanläggning/ solcellsanläggning/  
vattenburet system i de tre bostadshusen

## Storlek

Boarea: 515 kvm  
Tomtarea: 137,7 hektar taxerad areal

## Inskrivningar

Avtalsservitut D-2020-00434163:1  
Förmån: Avtalsservitut Avloppsanläggning,  
D202200355748:1.1  
Förmån: Officialservitut Väg, 1780K-247/1936.1  
Last: Avtalsservitut Kraftledning,  
D202000434163:1.1  
Last: Ledningsrätt Starkström, 17-Å-37.1  
Last: Ledningsrätt Starkström, 17-Å-8180.1  
Last: Ledningsrätt Tele, 1781K-00/71.1  
Skattetal: öre, penningar 240

Planbestämmelser: Skydd för ytvattentäkter och  
enskilda grundvattentäkter (1998:899,40§)  
(2023-06-19) Byggnadsminne (2013-06-24)  
Fornlämning (4 st)

## Taxering

Typkod:120, Lantbruksenhet, bebyggd  
Taxeringsår:2023  
Summa tax. värde:18 704 000 kr

## Driftskostnader

Uppvärmning:111 600 kr/år  
El:38 455 kr/år  
Sotning:1 500 kr/år  
Renhållning:9 000 kr/år  
Försäkring:40 434 kr/år  
Övrigt:2 500 kr/år  
Summa:203 489 kr/år





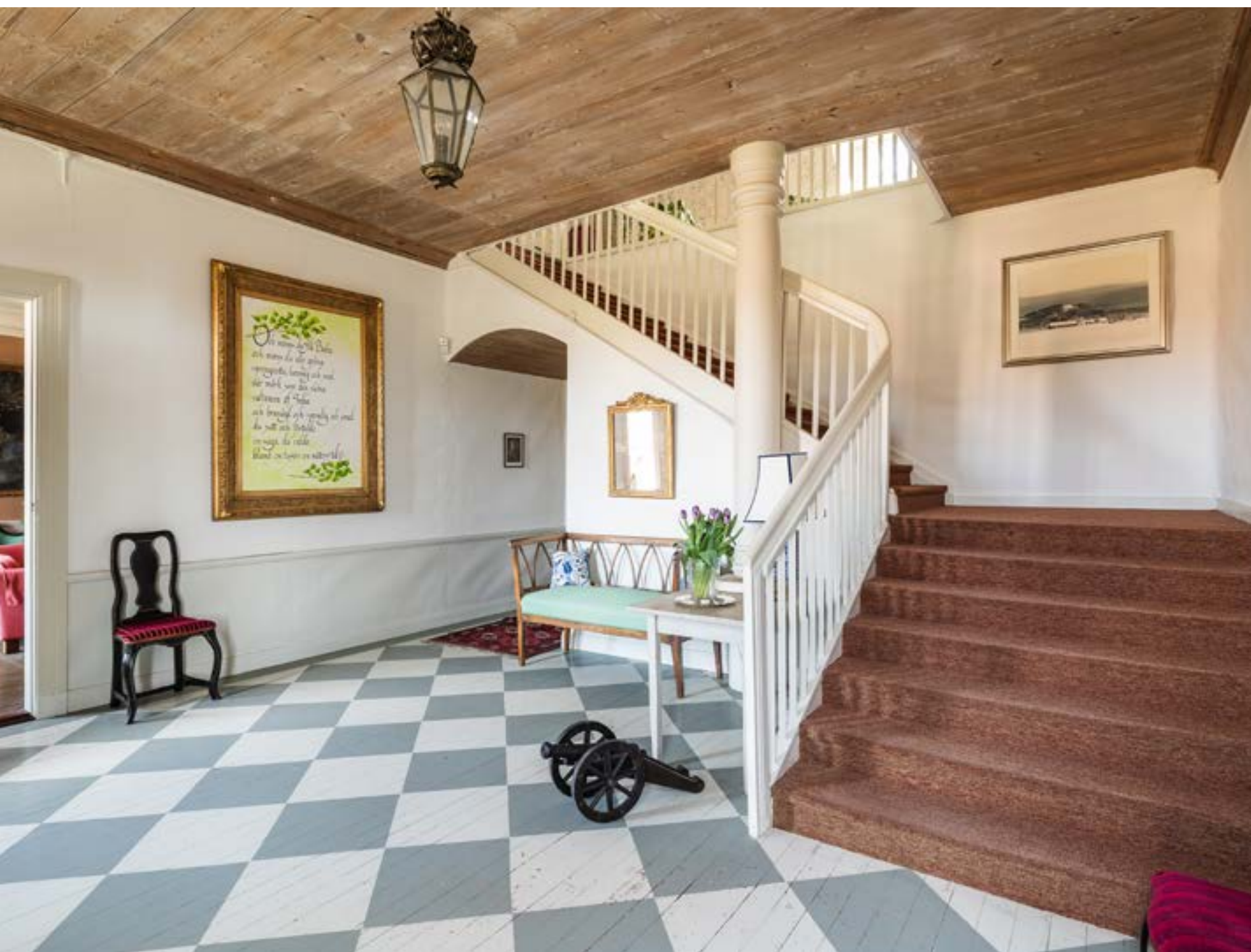














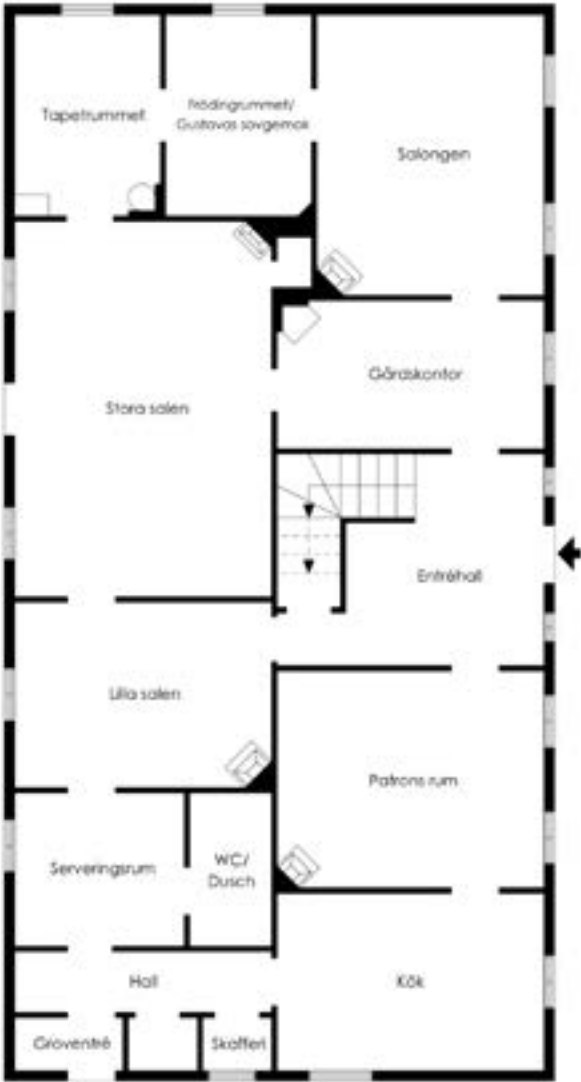




# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

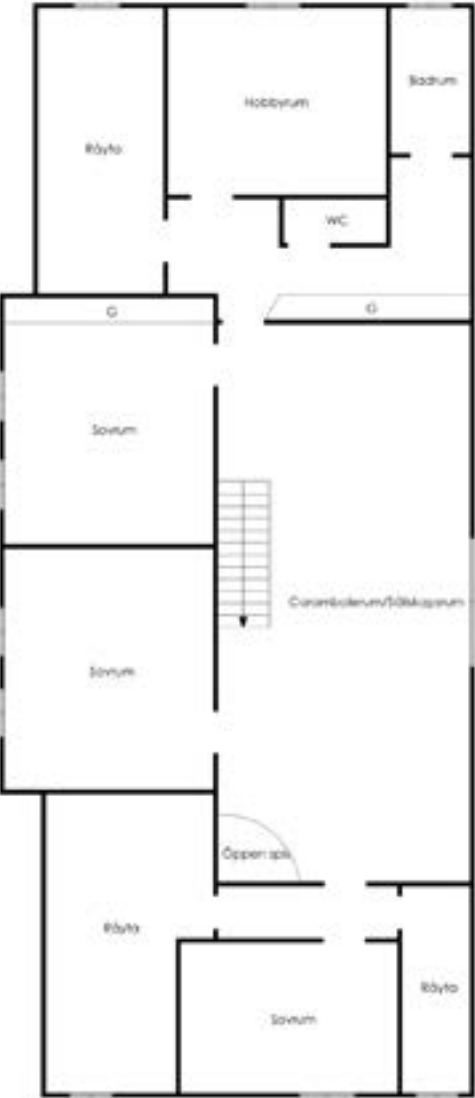
Entréplan



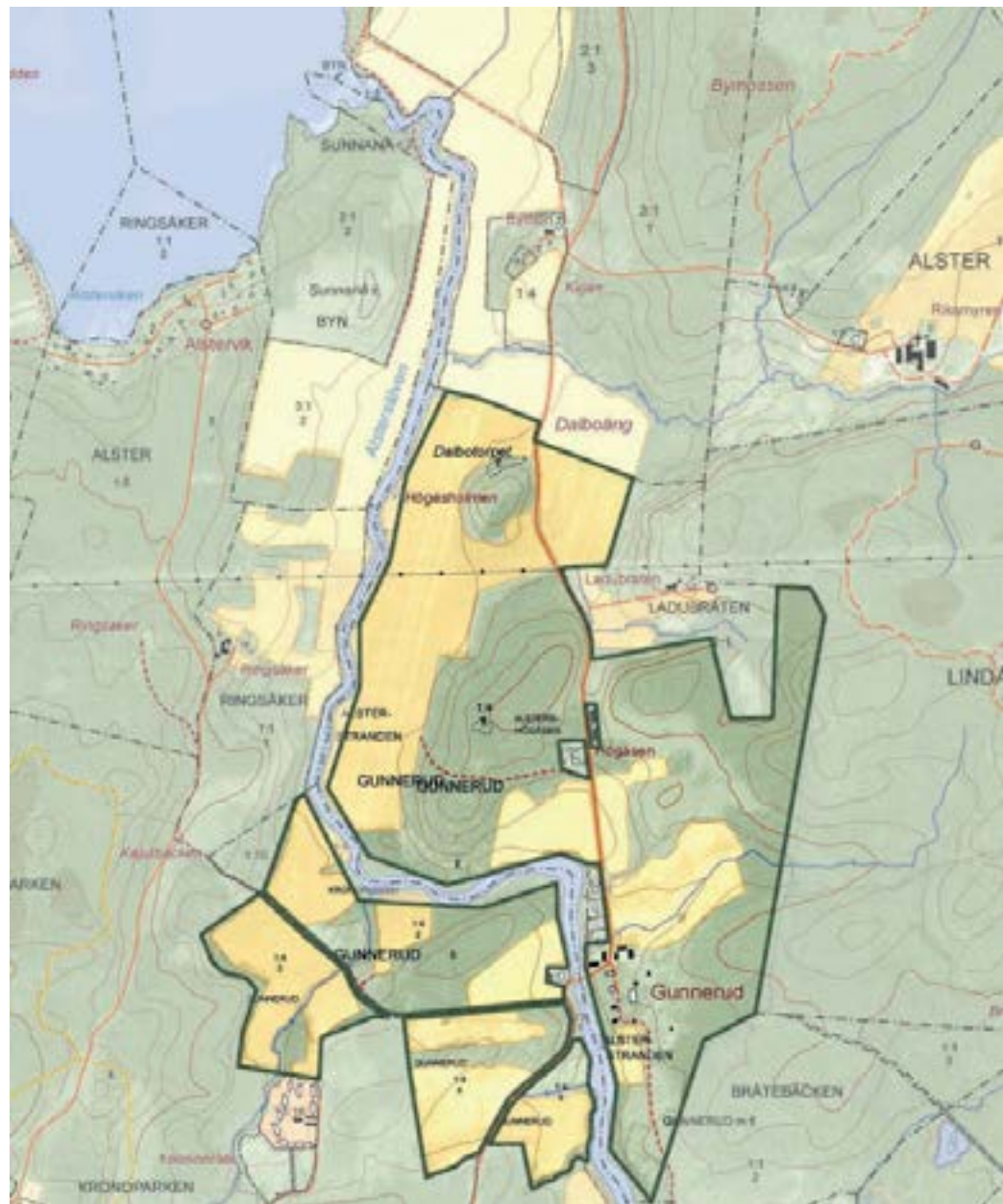
# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Övre plan



Tomtkarta



Tomtkarta





# Stefan Essunger

Registrerad fastighetsmäklare  
Civilekonom | Företagsjurist  
+46739828034  
stefan.e@sothebysrealty.se

Jag har studerat juridik & ekonomi vid Göteborgs universitet och arbetade 17 år inom bank och telefoni innan jag 2004 börja arbeta som fastighetsmäklare. Med mina 3 högskoleexamen och erfarenhet i bagaget har jag det som krävs för en bra fastighetsmäklare. När chansen dök upp att arbeta på Skeppsholmen Sotheby´s International Realty fanns det inga tvivel.

Mitt viktigaste råd är att hålla fokus på det som är betydelsefullt, nämligen marknadsföring, kunskap och engagemang. Framförallt hur mycket som finns kvar efter att fastighetsmäklaren tagit sitt och inte en halv procentenhet hit eller dit på arvodet. Det är den fastighetsmäklare som erbjuder bäst marknadsföring som kommer att ge er högst försäljningspris.

## 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 livsstilsmagasinet 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. Undersöknings- plikten 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 över- lämnas 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.

