

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY







## Herrgårdsdröm med poolhus strandvilla och tennisbana vid sjön Fryken.

En imponerande sjötomt om 2,5 ha vid Fryken som inkluderar en herrgård från sent 1800-tal, en fristående villa och flera exklusiva faciliteter som strandvilla, poolhus och tennisplan. Fastigheten har även en sandstrand, ångbåtsbrygga och en flytande flotte. Tekniska lösningar som solcellspark och avancerad FTX-anläggning i poolhuset ger modern komfort.

**Björkefors 80 | Sunne - Värmland**  
**13 rok | 815 kvm | Tomt 25977 kvm**  
**Pris på förfrågan**

*Varmt välkommen.*

Henrik Flinta, 073-982 80 13  
henrik.f@sothebysrealty.se



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



# Beskrivning

En enastående egendom på 2,5 ha parkliknande sjötomt vid Fryken omgiven av vatten med strandvillan, sandstrand, poolhus, tennisplan och ateljé. Fristående villa på separat fastighet. Herrgårdsbyggnaden på 835 kvm boa är uppförd sent 1800-tal och består av hela tretton rum och sex stilrena badrum. Stora sociala ytor på entréplan. Ett väl tilltaget kök i lantlig stil med separat matsalsdel med sjöutsikt genom skjutbara fönsterpartier med utgång till stenlagd uteplats som bjuder på kvällssol med utekök. På egendomen ligger ett stort poolhus om 250 kvm med en takhöjd på 6 meter och en saltvattenpool på 100 kvm. I poolhuset finns både bastu, bubbelpool, relaxavdelning och gym. På herrgården finns också en fristående villa från 2005, ett fullt inrett gästhus med kök, badrum och bastu vid vattnet. Utöver dessa byggnader finns ett anrikt mindre hus från 1600-talet med ateljé.

Gården erbjuder tennisplan, ett stort garage med plats för både bilar och maskiner samt två charmiga lusthus vid vattnet. Fastigheten har en egen lagunformad sandstrand samt en ångbåtsbrygga och en flytande motordriven flotte. Gården har en högteknologisk anläggning med solcellspark som ger ca 28 000 kWh årligen. Härifrån leds uppvärmt vatten i kulvertar till alla byggnader utom strandvillan.

Herrgården bär på en lång kulturhistoria, här skrev Selma Lagerlöf delar sin roman Gösta Berling saga på andra våningsplanet i Björkefors herrgårdsbyggnad med inspirerande utsikt över vattnet. Det har hedrats genom att uppföra två statyer på sjötomten. Egendomen har tillhört den älskade och numera bortgångne fotbollslegendaren Sven Göran Eriksson som satte sin personliga prägel, både interiört och exteriört på gården. Björkefors herrgård är idag en privat oas som bjuder in till både avkoppling, aktivitet och sociala sammankomster av olika slag.

## Herrgårdsbyggnad

Byggnaden nås genom eleganta svarta smidesgrindar, via en vacker allé som leder fram till en imponerande vändplan. Den ståtliga byggnaden, som uppfördes i slutet av 1800-talet, omfattar hela 835 kvm boarea. Herrgården har genomgående ekparkett och infällda spotlights. På entréplanet hittar du generösa sociala ytor som är perfekta för både stora och små tillställningar med sällskapsrum i fil. Köket från Kvänum, i en elegant och lantlig stil, är utrustat med moderna rostfria vitvaror från Miele med en stor köksö med hel bänkskiva i granit. Den separata matsalsdelen bjuder på en hänförande sjöutsikt genom stora skjutbara fönsterpartier, som leder ut till en stenlagd uteplats. Här kan du njuta av kvällssolen medan du lagar mat i uteköket. De två övre våningsplanen består av väl tilltagna sovrum för familj och vänner samt arbetsrum, sällskapsrum och bibliotek med platsbyggda bokhyllor. Ett av sovrummen har två separata wc och ett påkostat spabadrum i italiensk stil med bubbelbad, öppen spis och utgång till terrass med utsikt över gården och vattnet. Tack vare husets placering har nästan alla rum i herrgårdsbyggnaden utsikt över vattnet.

## Strandvillan

Huset ligger precis vid stranden med ett upphöjt bostadsplan med stor terrass med vy över Fryken. Träklädda väggar och ekparkett på golv. Rymligt sällskapsrum med matsalsdel och kök med utgång till stor terrass med plats för stor matgrupp och loungemöbler. Två sovrum, varav ett mindre. Två wc och en tvättstuga. Omklädningsrum med dubbla duschar och bastu med elaggregat. Uppvärmningen sker med luftvärmepump samt direktverkande el. Under huset finns två separata valv, murade i natursten, perfekta för att inreda som vinkällare.

## Poolhus

Gediget byggt hus med synliga bjälkar och bra ljusinsläpp då två av väggarna består av glasdörrar som kan skjutas upp och ge direktaccess till trädgården. Hög takhöjd med små infrästa lampor som bildar en stjärnhimmel. Golvet är beklätt med stående trä. Mosaikklädd saltvattenpool med integrerad bubbelpool. Loungedel med bardisk och plats för soffgrupp vid öppen spis. Omklädningsrum med bastu, massage-dusch och wc.

## 1600-talsbyggnad

Välbevarad byggnad med ateljé i övre plan och matplats och pentry i det nedre planet. Huset skulle med fördel kunna nyttjas för gäster eller som idag, personalutrymme.

## Fristående villa

Rödmålat hus om ca 100 kvm på egen tomt uppförd 2002 med tre rum och kök, wc och dusch. Villan är placerad avskild från resten av Björkefors herrgård och lämpar sig väl för en mindre familj eller för att bringa inkomst genom uthyrning. Egen fastighetsbeteckning möjliggör en enkel försäljning av enbart denna fastighet.

## Historia

1787 köpte den förmögne grosshandlaren John Hall gården, i hans ägo uppfördes herrgårdsbyggnaden. Under 1800-talet ägde Johan Tjäder herrgården, mannen som sägs vara förebilden till Selma Lagerlöfs elake karaktär patron Sintram i hennes debutroman Gösta Berlings saga. Berättelsen som utspelar sig i Värmland runt sjön Fryken som hon omskrev "Lövens långa sjö". Välkomna till ett modernt hem med historiska vingslag!













## Fakta

Adress: Björkefors 80, 686 92 Sunne  
Område: Sunne - Värmland  
Kommun: Sunne  
Antal rum: 13 rok  
Antal sovrum: 4 till 7  
Pris på förfrågan  
Ägandeform: Småhus - Friköpt  
Fast.beteckning: IVARSBJÖRKE 1:335, 1:486  
Byggnadstyp: 2,5 planshus med källare  
Byggnadsår: 1900  
Byggnadsår kommentar: Tillbyggt/renoverat 2005-06  
Uppvärmning: Bergvärme via vattenburet system  
Besiktigad: 2024, se protokoll  
Fönster: 2-glas  
Eldstad: 1 Kakelugn/4 öppen spis  
Tv- och internetutbud: Fiber  
Fasad: Trä  
Tak: Tegelpannor  
Stomme: Trä  
Bjälklag: Betong/trä  
Grundläggning: Torpargrund/källare  
Grundmur: Natursten/betong  
Murstock: Tegel  
Plåtarbete: Galvad plåt  
Ventilation: Mekanisk (endast frånluft)  
Vatten och avlopp: Kommunalt vatten året om/  
Enskilt avlopp.  
Huvudsakligt väderstreck: SV  
Allmänt skick: Gott  
Försäkring, fullvärde: Ja

Storlek  
Boarea: 815 kvm  
Biarea: 175 kvm  
Tomtarea: 25 977 kvm

Driftskostnader  
Kommentar: Enligt säljarens uppgifter. Samtliga kostnader avser hela fastigheten och samtliga byggnader (ej värme).  
Värme: 15 052 kr/mån  
Vatten/Avlopp: 1 591 kr/mån  
Sotning: 250 kr/mån  
Renhållning: 833 kr/mån  
Försäkring: 5 078 kr/mån  
Driftskostnader totalt: 22 804 kr/mån

Taxeringsvärde  
Totalt: 2 844 000 kr  
Byggnad: 1 580 000 kr  
Tomt: 1 264 000 kr  
År: 2024  
Taxeringskod: 220  
Total fastighetsskatt/-avgift: 10 074 kr

Energi  
Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 80 kWh per kvm och år  
Energiklass: C  
Nuvarande elleverantör: Ellevio/Näckån

Servitut  
Typ: Avtalsservitut bergvärmeanläggning,väg,  
Officialservitut väg

Inteckningar  
Totalt: 34 000 000 kr  
Pantbrev, antal  
6

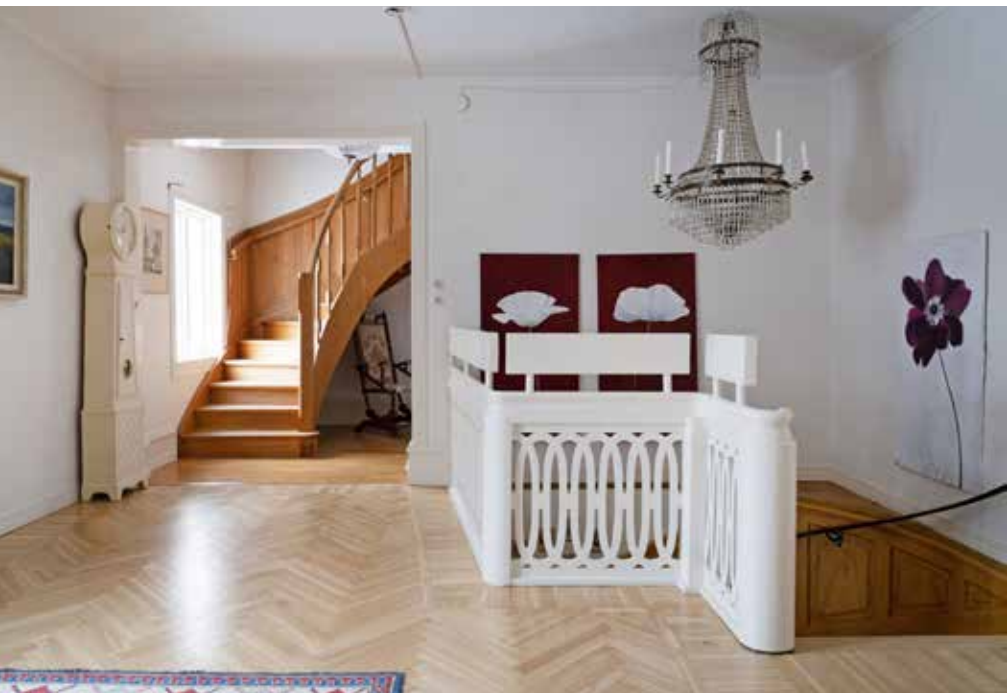








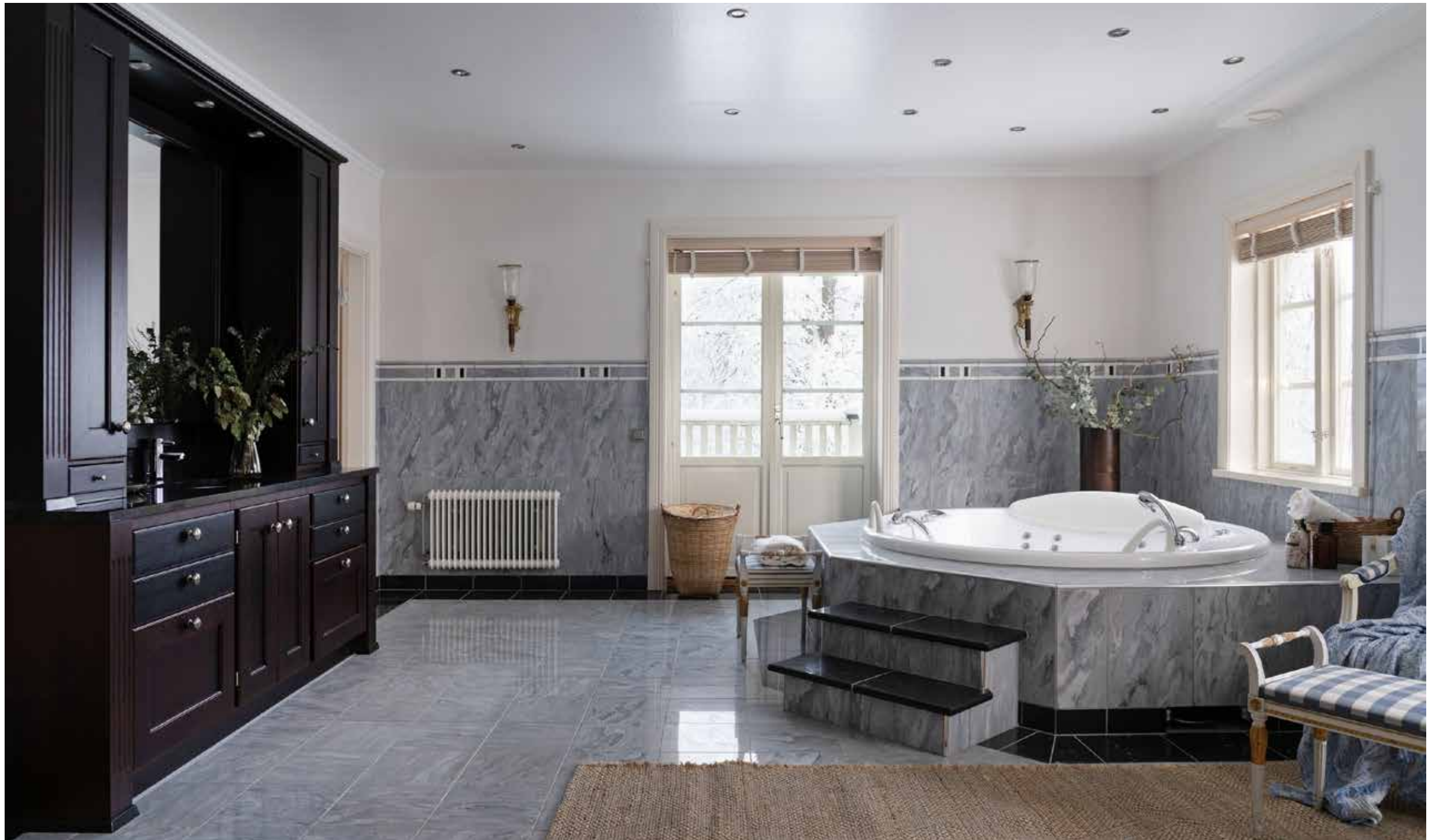








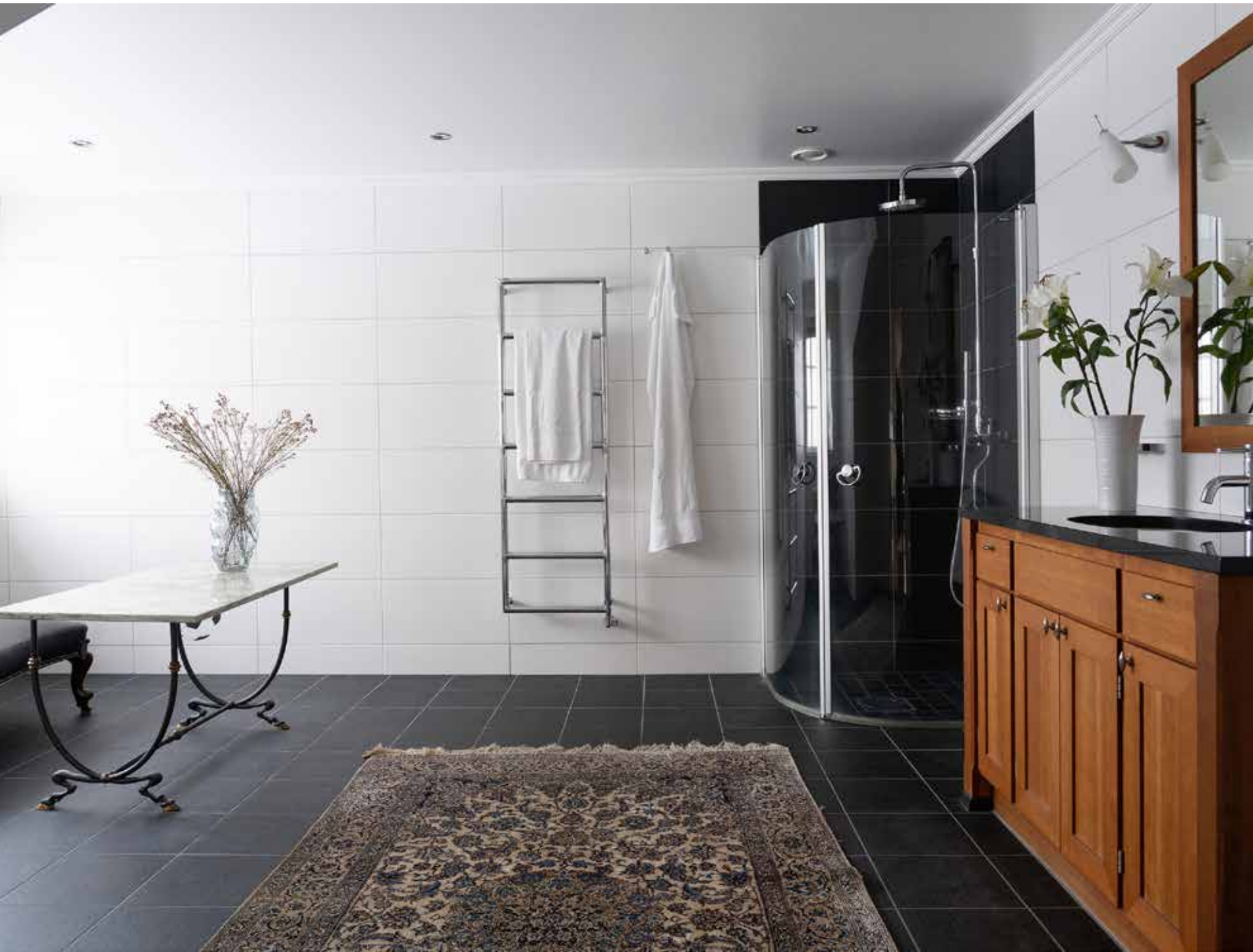


















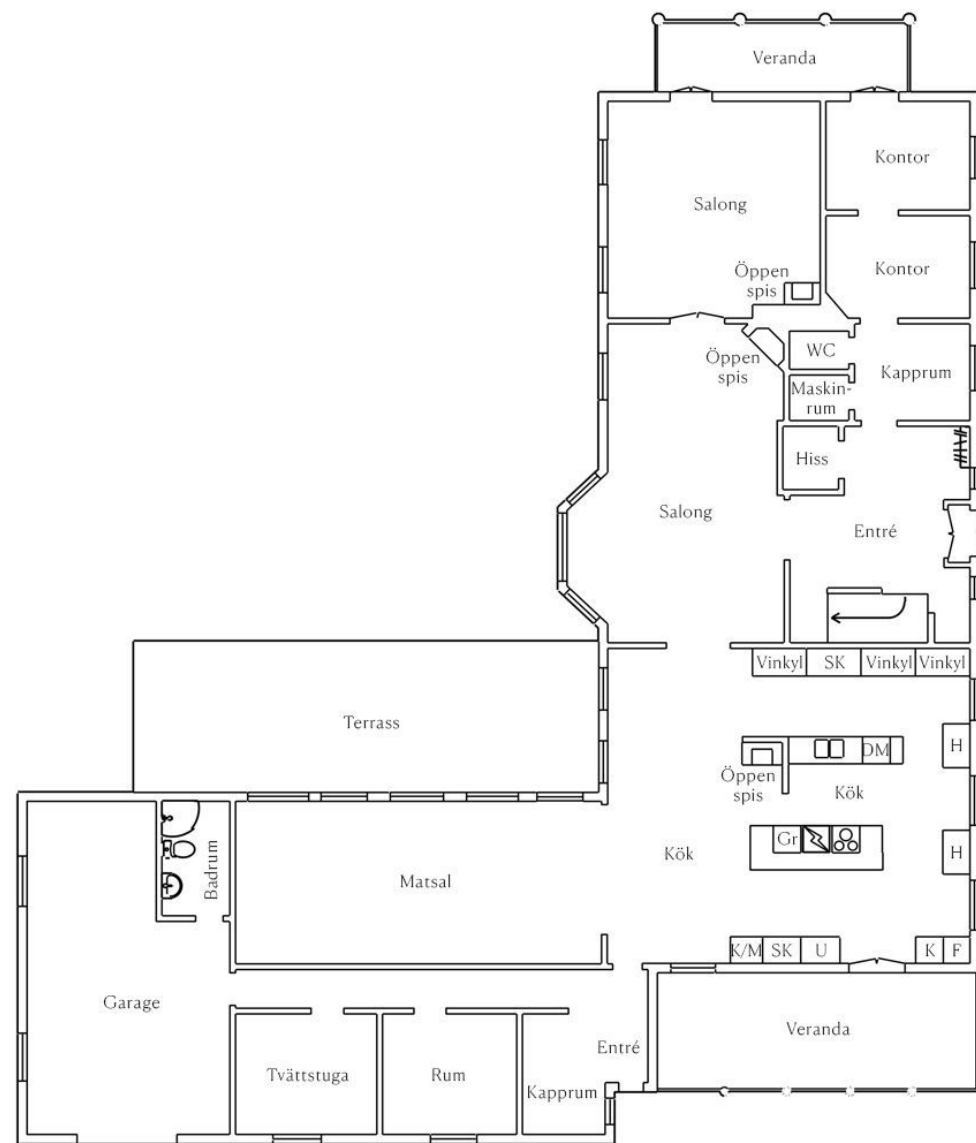




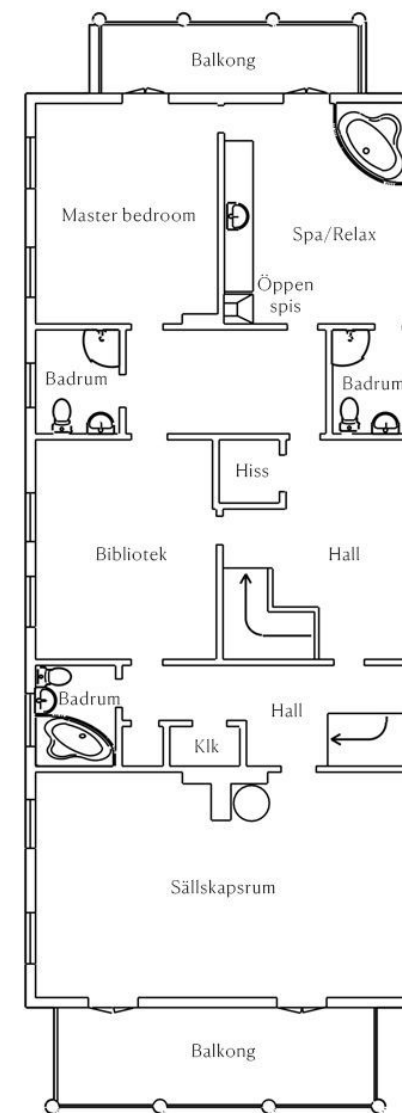
# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

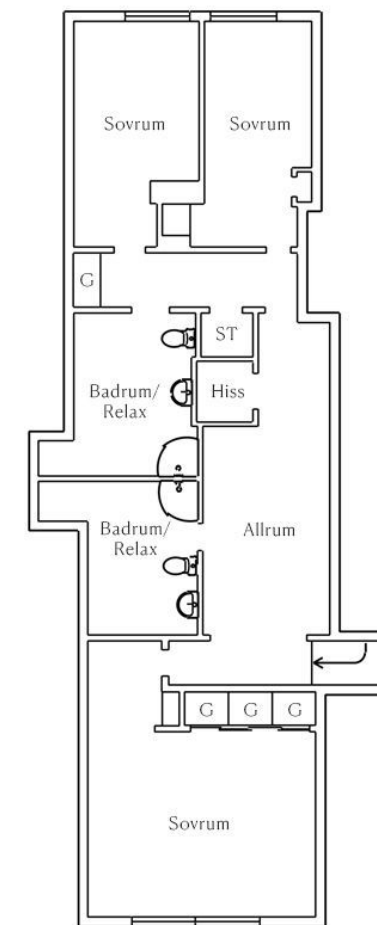
## Entréplan



## Övre plan



## Våning 2





# Tomtkarta







## Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare | fil.mag.ek  
073-982 80 13  
henrik.f@sothebysrealty.se

Driven, fokuserad och påläst.

Lång erfarenhet av försäljning i både Sverige och utomlands har givit mig den erfarenhet och kunskap som krävs för att uppnå bästa möjliga resultat. Jag arbetar alltid målfokuserat och strukturerat och får därmed ihop mina affärer på bästa möjliga sätt för både säljare och köpare.

## 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

när rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponeras 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 slutet budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid slutet 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.



