

Disponentvilla med anor från sekelskiftet

GULLSPÅNG GULLSPÅNG 1:9



LUDVIG  CO



Disponentvilla med anor från sekelskiftet

Välkommen till Villagatan 3 i Gullspång, en synnerligen karaktärsfull direktörsvilla uppförd omkring år 1900 och uppges vara ritad av Ragnar Östberg, arkitekten bakom Stockholms Stadshus. Här erbjuds cirka 396 m² boarea i en miljö fylld av historia, arkitektur och tidlös elegans. Disponentvillan är uppförd på en imponerande parkliknande tomt med över 50 olika arter av träd och buskar och 38 vackra Rhododendronbuskage. Intill fastigheten finns såväl tennisbanor, utegym och promenadstråk.



Pär Källström
Fastighetsmäklare

054177421
par.kallstrom@ludvigfast.se



Karlstad
Gustav Anders Gata 15 E
054-17 74 00

LUDVIG & CO



Fastighetsbeteckning:	Gullspång Gullspång 1:9
Adress:	Villagatan 3, 547 31 Gullspång
Boarea:	396 m ²
Biarea:	70 m ²
Tomtstorlek:	5 299 m ²

Välkommen till denna unika disponentvilla som är uppförd vid förra sekelskiftet med generösa ytor både invändigt och i den magnifika parkliknande tomten. Perfekt för den stora familjen.

Beskrivning

Mitt i hjärtat av Gullspång, med närhet till service, natur och Vänerns vackra omgivningar, ligger denna imponerande disponentvilla med anor från sekelskiftet. Villan uppfördes som tjänstebostad för disponenten vid Gullspångs Elektrokemiska AB och utgör därmed en del av ortens industrihistoria. Byggnaden uppges vara ritad av Ragnar Östberg, arkitekten bakom Stockholms stadshus.

Invändigt erbjuds närmare 400 kvadratmeter boarea med generösa och representativa rum, vackra fiskbensparketter, ståtliga eldstäder, blyinfattade glasfönster och gedigna snickerier. De stora sällskapsytorna skapar en närmast herrgårdslig atmosfär, där husets historia och arkitektoniska kvaliteter fortfarande är tydligt närvarande.

Biblioteket med sina platsbyggda bokhyllor är ett av husets mest karaktärsfulla rum, medan den vackra matsalen med synliga takbjälkar erbjuder en inbjudande miljö för såväl vardag som fest. De många sovrummen, arbetsrummen och sällskapsytorna ger stora möjligheter för familjeliv, generationsboende eller verksamhet i hemmet.

Fastigheten omges av en magnifik, parkliknande trädgård, professionellt formgiven av en landskapsarkitekt. Här finns ett stort antal japanska träd, en varierad och omsorgsfullt utvald växtlighet samt en imponerande rhododendronplantering med hela 38 olika sorter, som under försommaren bjuder på en sprakande färgprakt.

På fastigheten finns även ett charmigt uthus med gedigna stenväggar, svalt källarutrymme och en oinredd övervåning med framtida utvecklingsmöjligheter.

Huset har ett visst behov av ytskiktsrenovering, vilket ger nästa ägare möjlighet att sätta sin egen prägel på delar av interiören, med respekt för byggnadens historia och ursprungliga karaktär.

Med sin spännande historia, sin storslagna arkitektur och sin unika trädgård erbjuder denna fastighet ett boende utöver det vanliga.

Gullspång erbjuder ett trivsamt boende med närhet till såväl vardagsservice som natur och friluftsliv. Här finns bland annat livsmedelsbutik, apotek och vårdcentral samt närhet till Vänerns vackra omgivningar.





Samtidigt pågår flera betydande industriella satsningar i regionen. I Otterbäcken planerar Vajda Papp en större pappersfabrik med omkring 120 förväntade arbetstillfällen. I Björneborg i Kristinehamns kommun arbetar Verkan AB vidare med planerna på en anläggning för krutproduktion, en etablering som vid genomförande kan skapa upp till 450 arbetstillfällen.

Även i Mariestad finns omfattande framtidsplaner, där Volvokoncernen arbetar med en planerad batterifabrik och en energipark. Tillsammans visar dessa satsningar på en region med industriell utveckling och framtida möjligheter till nya arbetstillfällen och inflyttning.

Renoveringar

- 2022: Renovering av duschrum på entréplanet med nytt kakel, klinker och badrumsinredning. Ny varmvattenberedare installerades.
- 2024: Installation av luft/luftvärmepump, Panasonic HZ25ZKE.
- 2024: Ny elcentral med jordfelsbrytare installerades.
- Elbilsladdare finns installerad.

Byggnadssätt

Byggnaden är uppförd i 2 plan

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 2-glasfönster

Grund: Torpargrund

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Enkupigt lertegel, taket bytt år 2016

Utvändiga plåtarbeten: Plåt

Vatten: Kommunalt vatten året om (äldre brunn finns för bevattning mm)

Avlopp: Kommunalt avlopp

Självdagsventilation

Uppvärmning genom direktverkande el, kakelugn, öppen spis med insats samt luftvärmepump (Panasonic 2024)

Enligt taxeringsuppgifterna är byggåret 1900. Andra historiska uppgifter anger att disponentvillan uppfördes under perioden 1900–1912.

Uteplats

Rymlig balkong med utgång från biblioteket på övervåningen



Övriga byggnader

På fastigheten finns även en mycket charmig, fristående byggnad med vackra naturstensväggar, tegeltak och spröjsade fönster. Byggnaden har ett svalt källarutrymme samt en oinredd övervåning med egen ingång via utvändig trappa. Övervåningen har ett generöst ljusinsläpp genom ett stort spröjsat fönsterparti och erbjuder spännande möjligheter för den som vill färdigställa och utveckla utrymmet efter egna behov.

Rumsbeskrivning

Entréplan

Entréhall

Välkomnande entré med vackra blyinfattade glaspartier som direkt introducerar bostadens unika karaktär. Trägol, bröstpanel och dekorativa detaljer skapar en inbjudande atmosfär. Härifrån nås husets representativa sällskapsytor.

Stora salongen

Ett av husets mest imponerande rum med generösa ytor, vacker fiskbensparkett, öppen spis med insats och ett fantastiskt ljusinsläpp. En naturlig samlingspunkt med gott om plats för både större sällskap och avkoppling.

Matsal / lilla salongen

Elegant sällskapsrum med synliga takbjälkar,

parkettgolv och vackra detaljer som förstärker husets sekelskifteskarakter. Ett rum som lämpar sig lika väl för middagar och festliga tillställningar som för vardagens måltider.

Kök och serveringsgång

Ljust och rymligt kök med gott om arbetsytor och förvaring. Köket har ett renoveringsbehov och erbjuder möjlighet för nästa ägare att skapa en köksmiljö efter egen smak. I anslutning finns en välbevarad serveringsgång med vackra originalsnickrier som speglar husets historia. Köket är utrustat med spis, köksfläkt, kyl, frys och diskmaskin.

Duschrum

Rymligt och stilfullt duschrum, renoverat 2022, med kakel och klinker i marmorstil. Det stora fönstret ger ett fint ljusinsläpp. Utrustat med dusch, tvättställ och wc.

Pigkammare / gästrum

Charmigt rum som tidigare använts som gästrum, men som även lämpar sig väl som exempelvis kontor eller arbetsrum.

Övre plan

Bibliotek

Ett av bostadens mest spektakulära och karaktärsfulla rum, med platsbyggda bokhyllor från golv till tak och vackra trädetaljer. Här finns



även en dörr med blyinfattat glas som leder ut till en rymlig balkong med härligt solläge. En miljö som närmast för tankarna till ett klassiskt engelskt lantbibliotek.

Kontor / arbetsrum

Ljust rum med parkettgolv, fönsterbänkar i marmor och utgång till en rymlig gavelbalkong. Passar utmärkt som arbetsrum eller sovrum.

Vardagsrum

Ljust och rymligt sällskapsrum med vacker fiskbensparkett och kakelugn. Ett trivsamt rum som lämpar sig väl som familjens vardagsrum eller tv-rum.

Master bedroom

Generöst sovrum med flera fönster och gott om plats för såväl dubbelsäng som sittgrupp. Här finns även goda förvaringsmöjligheter med skjutdörrsgarderob och klädkammare.

Ytterligare sovrum

Ljust sovrum med utsikt över den grönskande tomten. Passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum.

Duschrum

Rymligt duschrum med klinkergolv, duschkörna, dubbla tvättställ, wc och bidé. Ett stort fönster ger fint dagsljus.

Tvättstuga

Praktisk tvättstuga med arbetsytor och förvaring samt tvättmaskin och torktumlare.

Separat wc

Separat toalett som ger extra bekvämlighet för både familj och gäster.

Vind

Trappa upp till oinredd vind med utvecklingsmöjligheter för den som önskar ytterligare ytor.

Energideklaration

Energiklass

C

Status

Energideklaration är utförd den 2026-10-09.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 133 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 847 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 980 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2024

Värdeåret är: 1929.

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Småhusbyggnad: 847 000 kr

Typkod

220 Småhusenhet, bebyggd



Inteckningar

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 2012-09-21
Belopp: 525 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 2016-10-17
Belopp: 625 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 2021-09-24
Belopp: 350 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Aktnummer:
Inteckningsdatum: 2021-12-22
Belopp: 298 000
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 798 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Plan och bestämmelser

Gullspångs municipalsamhälle, Stadsplan
(Beslutsdatum: 1942-08-07, Senast ändrad: 2024-02-15).

Rättigheter, last

Ledningsrätt: VATTENLEDNING OCH
AVLOPPSLEDNING MED BRUNNAR, VENTILER,
VISARE OCH ÖVRIGA ANORDNINGAR SOM
BEHÖVS FÖR DESS ÄNDAMÅL. FÖR ATT SE
TILL, UNDERHÅLLA OCH REPARERA
LEDNINGEN UPPLÅTS ETT OMRÅDE OM 2
METER PÅ VARDERA SIDA OM LEDNINGEN. -
VATTEN OCH AVLOPP.



Kostnader

Driftskostnad

Total driftskostnad: 81 732 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

El: 45 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 12 491 SEK/år

Renhållning: 2 400 SEK/år

Försäkringskostnad: 21 372 SEK/år

Sotning: 469 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 7 350 SEK/år

Antal personer i hushållet: 2 st.

Boendekalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekostnadskalkyl.

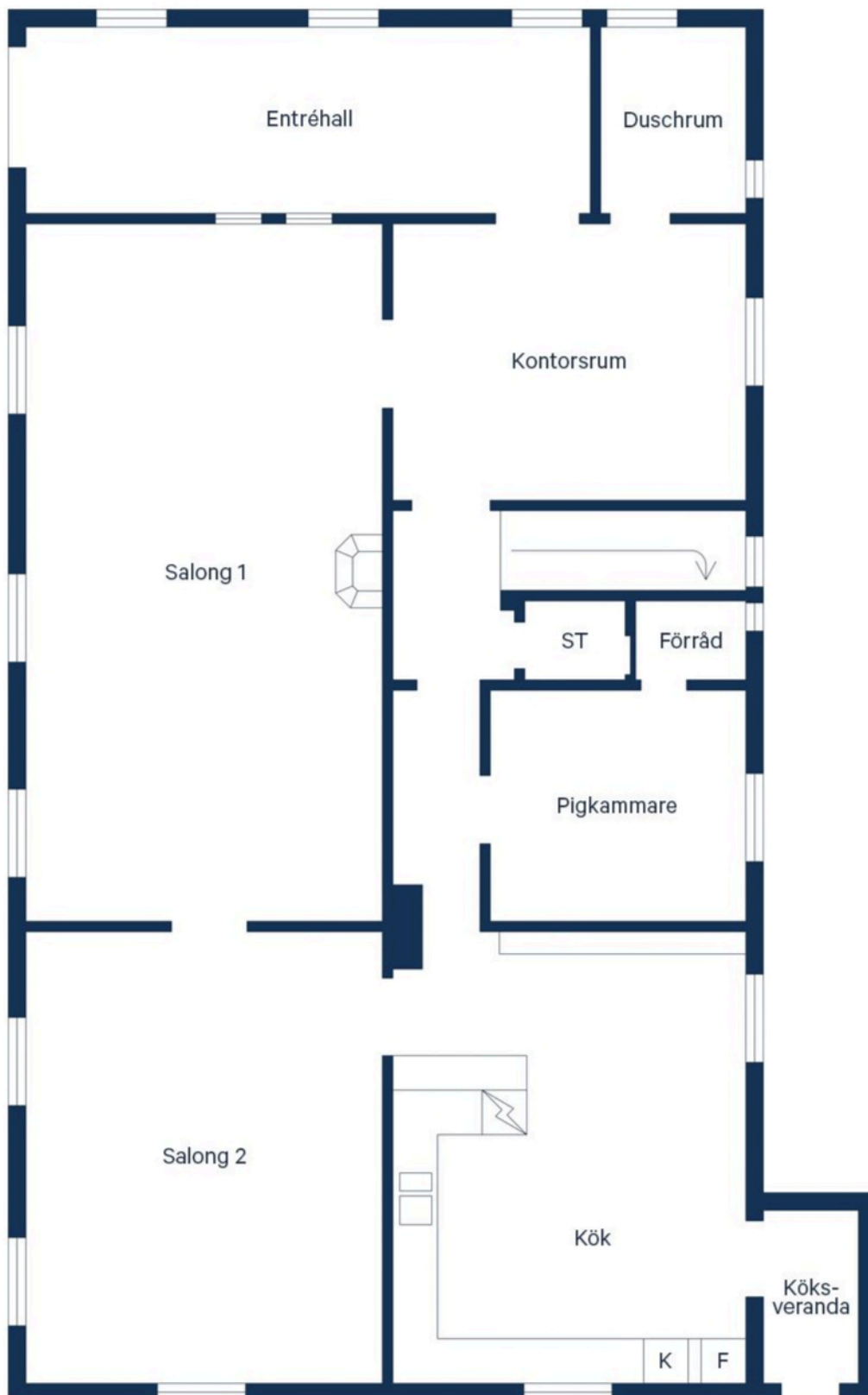
Pris

3 400 000 SEK Högstbjudande



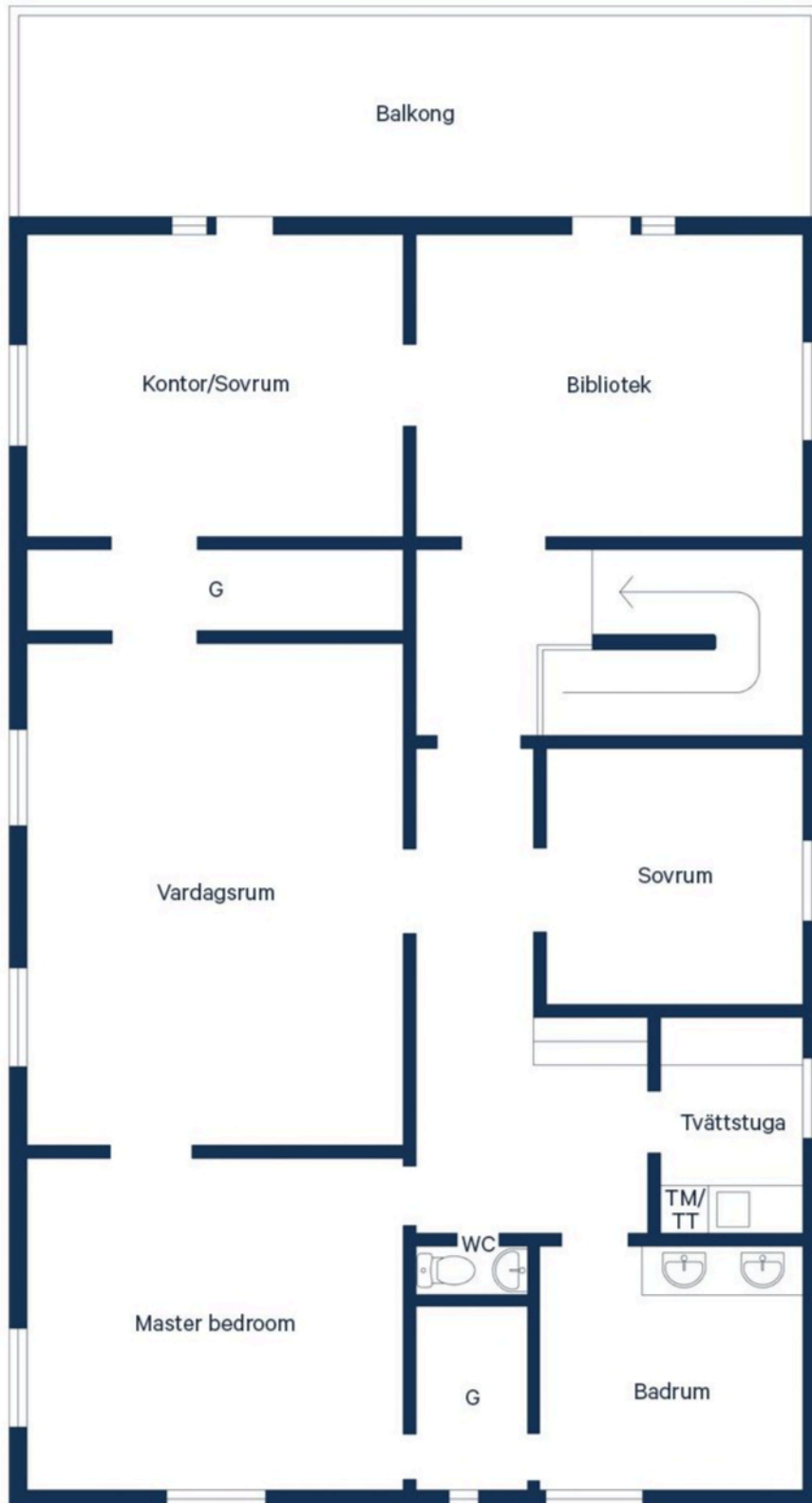


Entréplan



LUDVIG  CO

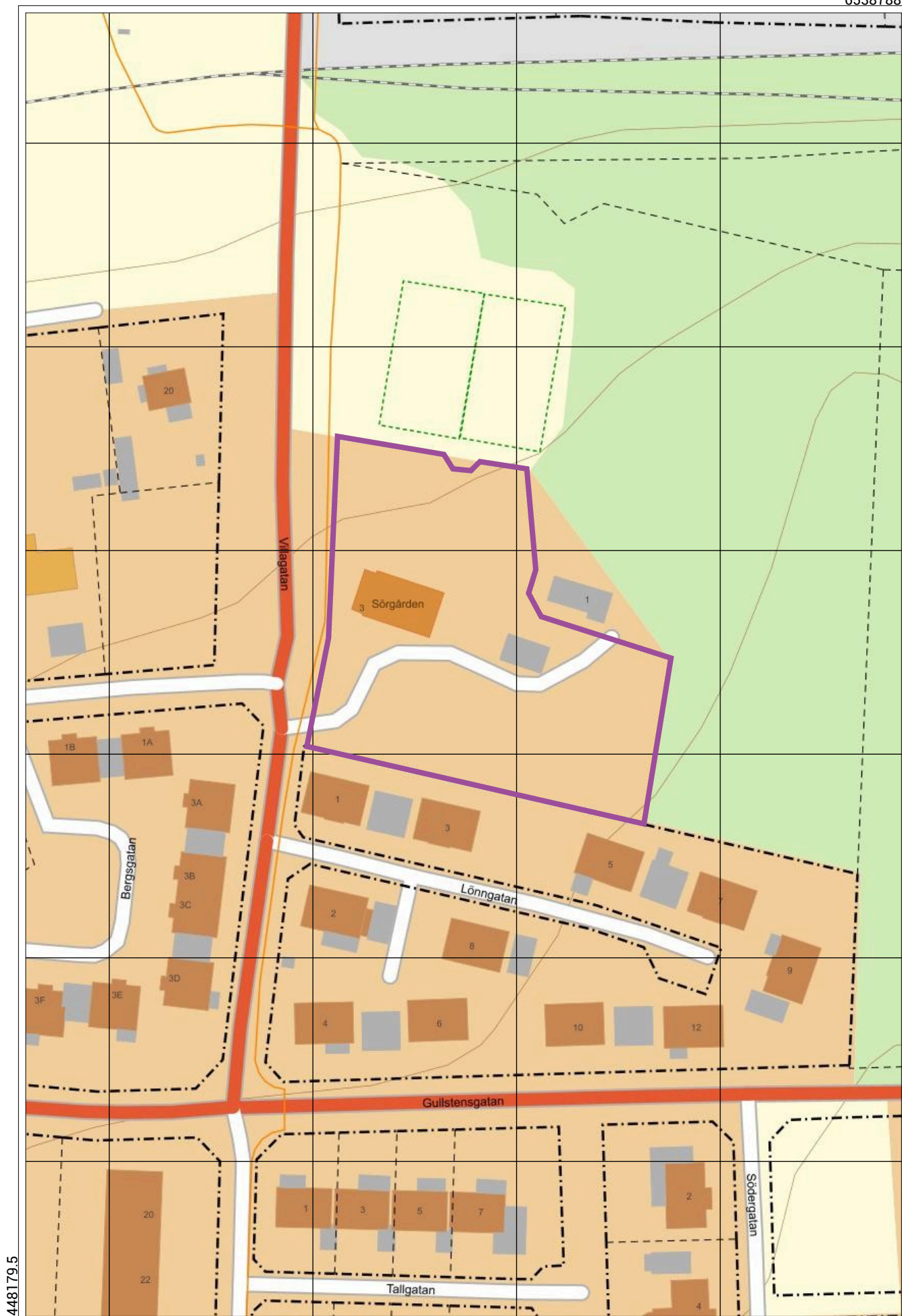
Viss avvikelse kan förekomma



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma





Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Energideklaration

Deklarations-ID: 1746511

Registrerat: 2026-10-09

Giltigt t.o.m: 2036-10-09

Sammanfattning

Villagatan 3, 547 31 Gullspång

Byggnaden på **Villagatan 3** tillhör kategorin **En- och tvåbostadshus**, har en uppvärmd area på **396 m²** och är byggd **1900**.

Byggnaden värms upp med EI (direktverkande), Ved.

0 % av byggnadens energianvändning har producerats på plats av förnybara källor.

Byggnaden har energiklass **C**. Byggnadens energiprestandatal* är **113 kWh** per m² och år.

*Energiprestandatal är ett mått på den energi en byggnad använder, uttryckt i kilowattimmar per kvadratmeter och år.



Denna byggnads energiklass



Förbättra byggnadens energiprestanda — Åtgärdsförslag

Åtgärd

Installation av luftluftvärmepump

Uppskattad besparing

7 000 kWh/år

Energiprestandatal:	113 kWh/m ² år
Byggnadens energianvändning:	70 kWh/m ² år
Producerad förnybar energi:	0 % (av byggnadens energianvändning)
Driftrelaterade växthusgasutsläpp:	2,28 kg CO ₂ e/m ² år



Vill du veta mer? I den kompletta energideklarationen finns mer information samt åtgärdsförslagen i sin helhet. Energideklarationen finns hos byggnadsägaren. Den kan också laddas ner från boverket.se.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



LUDVIG CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.