

Tomta gård ligger som ett smycke på den östgötska slätten, omgivet av parkliknande grönska. Mäklare: Residence Christie's.

Vägen till en egen drömgård

Guld eller gröna skogar? Gröna skogar är svaret på allt, om man frågar fastighetsmäklaren Anton Stolpe Nordin, som hjälper köpare att förverkliga sin gårdsdröm. Även mäklaren Christina Björkholmen märker av efterfrågan på gårdar med mycket skog. Här är deras bästa tips!

Text STEPHANIE SIFVERT *Foto* RESPEKTIVE MÄKLARFIRMA

KÖPA & SÄLJA GÅRD

En lindallé, formklippta buxbomshäckar, fruktträd, och grusade gångar välkomnar på Tomta gård. Mäklare: Residence Christie's.



På en egen ö i ån Tidan ligger vackra Moholms herrgård med anor från 1766 och med en imponerande yta om 900 kvm och 17 rum. Mäklare: Wrede.



Christina Björkholmen tillhör gårdsteamet på Residence Christie's och har gedigen erfarenhet inom fastighetsförmedling efter 30 år i branschen.



Vasatorps herrgård utanför Helsingborg är en hästgårdsdröm från 1851 som omfattar 17 hektar med häststall, ridhus och paddock. Mäklare: Nadjafi & Kristensen.



STATISTIK

UTBUD AV GÅRDAR:
4226 st (2025)
4062 st (2024)
ANTAL DAGAR PÅ
MARKNADEN (MEDIAN):
63 dagar (2025)
57 dagar (2024)
ANTAL SÅLDA:
1854 st (2025)
1782 st (2024)

(OBS! Siffrorna kan inkludera sista bud vilket kan innebära att inte alla är verifierade försäljningar.)
Källa: Booli

Denna storslagna 1700-talsgård med anor från Bergslagen är naturskönt belägen endast 20 minuter från Stockholm. Mäklare: Wrede.



Mäklaren och skogsmästaren Anton Stolpe Nordin på Areal förmedlar gods och gårdar med bred erfarenhet och spetskompetens inom skog och mark.

»En sörmländsk gård vid sjö står högt på önskelistan«

Anton Stolpe Nordin har jobbat med jord- och skogsbruk i hela sitt liv och är utbildad skogsmästare. Sedan 2016 är han fastighetsmäklare med förmedling av lantbruksfastigheter i Mälardalen för mäklarfirmen Areal, kända för sin spetskompetens inom jord- och skogsbruk.

– Jag älskar att få dra nytta av mina kunskaper inom skog och hjälpa säljare att få till en så bra försäljningsprocess som möjligt av deras fastigheter, fortsätter han.

Att skogen lockar köpare, av både personliga och investeringsmässiga skäl, har också blivit kännbart på den välrenommerade mäklarfirmen Residence Christie's. Fastighetsmäklaren Christina Björkholmen märker en tydlig konkurrens till börsen och trendiga ädelmetaller.

– Under senare år har vi märkt en väldigt stor efterfrågan på gårdar med skog, berättar hon. Det är jättetydligt att skog är någonting många vill investera i och äga. Hästgårdarna har varit en rejäl utmaning. Många upplever skogen som en trygg och långsiktig investering som man samtidigt kan njuta av. Kanske

en reaktion på att det är oroliga tider och då vill man kunna se och känna sin investering.

Christina har arbetat som fastighetsmäklare i 35 år med alla typer av objekt. För fyra år sedan började hon i gårdsteamet på Residence, eftersom hon ville fokusera på just gårdar, skog och större fastigheter.

– Det är en ynnest att få träffa så många härliga människor och få unika möjligheter att se så många vackra hus som de flesta aldrig någonsin får se, säger hon. Att få vara den där nyckeln till en lyckad affär.

Den ekonomiska och politiska oron i världen har även färgat gårdsmarknaden, anser både Christina och Anton. Köparna är försiktiga och mer noggranna med driftkostnader och underhållsbehov. Ägarna har suttit lugnt i skogen och väntat på bättre tider – och att gå ner i pris har inte funnits på kartan.

– Med höga virkespriser vet ägarna att de sitter på grönt guld, säger Anton. Men pendeln har svängt en del när det kommer till vilken typ av skog som efterfrågas. För tio år sedan ville alla ha grandominerad skog, i dag eftersöks mer tall och blandskog för att sprida riskerna.

Bostadsmarknaden 2025 präglades av ett historiskt högt utbud, små prisrörelser och en del försiktighet. Marknaden för gods, gårdar och herrgårdar hade en liten återhämtning med ökade transaktionsvolymen jämfört med 2024. Men utbudet var relativt lågt om man jämför med tidigare år.

– Jag upplevde ändå 2025 som varierande men rätt bra, säger Anton Stolpe Nordin. Generellt har prisbildningen legat rätt stabilt under de senaste två åren. Värdeutvecklingen har varit jämn, men avkastningen varierande.

En sörmländsk gård vid sjö anses fortfarande stå högst på köparnas önskelista.

– Men jag kan samtidigt skönja en nyfikenhet och en benägenhet att köpa i andra lägen.

Siktet har förflyttats lite mer norrut, där man får mer gård och areal för pengarna, som Bergslagen. För herrgårdar utan mark har marknaden varit selektiv, men intresset för unika objekt med hög standard och attraktivt läge har kvarstått.

– De stora gårdarna lever alltid sina egna liv, fortsätter Anton. Tiomiljonersgårdarna är lite svårare att sälja, då de ofta är för stora för de villaägare som drömmer om en gård, >

»Det kommer att vara mer jobb än man kunnat ana«

och för små för köpare som vill expandera med tillköp av mark.

Christina håller med:

– Oavsett om man vill investera i ett större gods eller en mindre herrgård utan mark söker alla trygghet, möjlighet till viss självförsörjning och frihet.

Hon fann 2025 års fastighetsmarknad för gårdar lite stökig och ojämn, men ser ljus på 2026.

– Nu känns det som att marknaden har börjat röra på sig ordentligt, så vi tror att 2026 kommer att bli ett år då många äntligen tar tag i sin dröm om ett liv på gård.

Vägen till drömgården kan vara kantad av både vackra visioner och långa checklistor med frågetecken, saker att kolla upp och beslut att ta. Vilka är de viktigaste frågorna man som köpare bör ställa sig före ett förvärf?

– Börja med det roligaste, föreslår Christina. Ställ frågor som: Varför vill vi köpa en gård? Blir vi lyckligare, har vi tid, vill alla i familjen? Vilket läge är vi ute efter? Hur vill vi leva? Finns möjlighet till utveckling och att förverkliga sin dröm?

Man behöver inte bli mästare i ekonomi

och skatteregler, men Anton vill betona att det är viktigt att noga ta reda på vad det innebär att äga en gård rent skattemässigt.

– Med tanke på att det troligen är en näringsfastighet man köper, så bör man veta hur dess skatteregler ser ut, säger Anton. Man förvärvar ju i princip ett företag, så det är viktigt att ta hjälp i god tid.

Så hur kan man bäst förbereda sig inför ett köp? Christina spinner bland annat vidare på att man aldrig kan få för många goda, professionella råd.

– Konsultera rådgivare, prata med vänner som äger gård och se till att ha extra stöd av en bank eller en jurist med god erfarenhet. Efterfråga en skogsbruksplan för att få grepp om skogen och undersök noga byggnadernas skick. Hur stora är driftkostnaderna på gården och vilka intäkter finns? Undersökta aldrig underhåll och renoveringskostnader.

Att köpa gård är en mer eller mindre stor affär, en livsomställning och ett seriöst åtagande. Både Christina och Anton ser förvaltning som en av de största stötestenarna som en blivande gårdsägare kanske inte är beredd på.

– En gård är en ständig källa till arbete,

”a never ending story”, med sysslor och ansvar vare sig det är en ljummen morgon i maj eller en iskall kväll mitt i vintern, säger Anton.

– Det kommer alltid att vara mer jobb och ansvar än man någonsin har kunnat ana, fortsätter Christina. Stora kostnader för reparation och underhåll väntar. Att äga och bo på en gård är en livsstil i alla aspekter.

Att förmedla gårdar har också blivit en livsstil för båda mäklarna som tycker att det är fantastiskt att få vara en del av en lyckad affär mellan säljare och köpare.

– Det är ett stort steg att köpa – och sälja – en lantbruksfastighet, säger Anton. Det är inte bara som att sälja en lägenhet som man har bott i ett par år, utan det är ofta mycket känslor och minnen inblandade. Äldre generationer som kanske lämnar vidare till yngre. Det är långa processer, en affär kan ta flera år. En affär som görs en gång i livet. Det är verkligen inspirerande och givande att få träffa dessa människor och vara en del av dessa drömaffärer.

Christina skriver under varenda ord – gärna med en guldpenna. □

Fotnot: Somliga gårdar kan ha hunnit säljas sedan tidningen gick i tryck.



I fagra Sörmland ligger Hvarsta gård, ett historiskt säteri uppfört 1857 som inramas av två flyglar från 1600-talet. Mäklare: Le Grand Propriété.

FOTO NICLAS MAGNUSSON



Lilla Hallebo i Västergötland ligger på en ås med utsikt över skogsklädda kullar med en porlande bäck runt husknuten. Mäklare: Residence Christie's.

FOTO HUSFOTO



Lina herrgård med en huvudbyggnad från 1600-talet och ett separat 1800-talshus vid Mälarens strand. Mäklare: Residence Christie's.



På Gunnerud i sköna Värmland tillbringade Gustaf Fröding sina barndoms somrar. Mäklare: Skeppsholmen Sotheby's.

8 KLOKA RÅD FRÅN MÄKLARNA

1. Lär känna din dröm – på riktigt Innan du börjar leta, skaffa dig erfarenhet. Besök gårdar, prata med ägare, känn in miljöer.

Vad är det egentligen du längtar efter – odling, djurhållning, stillhet, jaktmarker eller en plats för generationsboende? Ju bättre du känner din vision, desto tryggare val gör du.

2. Läget är mer än en adress Geografin är avgörande. Fundera över närhet till stad, skolor, service och kommunikationer, men också över jordmån, klimat och områdets utveckling. Rätt läge kan vara skillnaden mellan en vacker plats och en hållbar livsstil.

3. Gör en önskelista, men lås dig inte

Skriv ner vad som är viktigast för dig. Vad är ett absolut måste? Vad kan du utveckla eller skapa själv över tid? Samtidigt: var försiktig med att sortera bort för mycket. Många köpare har nästan missat sin drömgård för att den inte kryssade i varje ruta från början.

4. Se möjligheterna De flesta gårdar bär på utvecklingspotential. Ekonomibyggnader kan få nytt liv, marker kan

planteras eller arrenderas, bostadshus kan varsamt renoveras. Titta inte bara på hur det ser ut i dag, utan på vad det kan bli.

5. Sätt dig in i ekonomin Att äga en gård innebär särskilda ekonomiska och skattemässiga förutsättningar. Läs på om hur lantbruksfastigheter fungerar – allt från bokföring till avdrag och stöd. Kunskap ger både trygghet och bättre beslut.

6. Ta bankkontakten tidigt Var ute i god tid med finansieringen. När rätt gård dyker upp behöver du kunna agera snabbt. En bank med särskild kompetens inom lantbruk är ofta en stor fördel.

7. Ta hjälp av experter Anlita en rådgivare med erfarenhet av lantbruksfastigheter, ekonomi och skatt. I kalkylerna kan det finnas detaljer som är svåra att upptäcka för den oerfarne – och ett gediget underlag stärker din position hos banken.

8. Våga fråga – en gång till Ställ alla frågor du kommer på. Och sedan några till. En bra mäklare hjälper dig att få fram svar, reda ut oklarheter och undvika obehagliga överraskningar.