Objektsbeskrivning
Dvärsätt - Dvärsättsvägen 16



Lantliga vidder men ändå så nära allmän service och staden. Denna vackra byggnad med gedigen timmerstomme uppfördes så tidigt som förra seklet och inrymmer tre bra lägenheter varav en 1:a och en 3:a är belägen i markplan och en större 4:a på hela det övre planet. Generösa rum, högt i tak och stora fönster ger lägenheterna en härlig rymd och bra ljusinsläpp.
Uppvärmning sker via jordvärme, fiber finns till alla lägenheter. Detta är verkligen en bra chans för er som letar efter ett generationsboende. Hyresintäkterna täcker driftskostnaderna med bra marginal.

Dvärsätt är en vackert belägen by där både utsikten mot fjällen och närheten till vattnet tilltalar många som vill bo lantligt men ändå "nära till allt". Här varvas familjevillor med radhus och hästgårdar så med ca 16 km till Östersund och 3 km till Krokom finns allt det ni behöver i närheten, det går gott om bussar i båda riktningarna. Grundskola årskurs 1-6 och förskola finns i byn, högstadieskola ca 2 km från bostaden. Busshållplats precis ute vid gatan.

Varmt välkomna att ta kontakt med mäklaren vid frågor och för att boka visning 072-2423365!

Pris	3 375 000 kr eller högstbjudande
Hyresintäkter	156 000 kr/år
Objekttyp	Bostadsfastighet

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt

Areal	5 302 m²
Fastighetsbeteckning	Krokom Hägra 6:2
Tillträdesdatum	Enligt ÖK

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Generationsboende Jordvärme Stor tomt Timmerstomme Sekelskifte Hyresfastighet med tre lägenheter Kombinera ditt egna boende med hyresintäkter
Adress	Dvärsättsvägen 16, 835 41 Dvärsätt
Tomt	5 302 m², friköpt. Stor trädgård med blommande träd och buskar, gott om utrymme för trädgårdsland och odlingar.
Bilplats	Fyra parkeringsplatser
Bruksarea	Totalt 292 m², fördelat på: Bostäder ..... 292 m²
Areakälla	Enligt uppmätning
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Avtalsservitut Kraftledning(2 st)
Pantbrev	8 st, totalt 939 500 kr
Övrigt	UNDERSÖKNINGPLIKT/ UPPLYSNINGSSKYLDIGHET/ FRISKRIVNING Som köpare av en fastighet har du en omfattande undersökningsplikt. Det innebär att du inte kan göra säljaren ansvarig för sådana fel som du borde ha upptäckt vid en undersökning, så kallade faktiska fel. Det är därför viktigt att du gör en undersökning av fastigheten. Säljaren kan endast, om inte annat har avtalats, bli ersättningsskyldig för dolda fel, det vill säga sådana fel och brister som man inte kan kräva att du som köpare borde ha upptäckt vid din undersökning av fastigheten och inte heller borde ha kunnat räkna med. De uppgifter om Fastigheten som lämnats i denna presentation är hämtade från källor som bedöms vara tillförlitliga. Erik Olsson Fastighetsförmedling Östersund har ej granskat erhållen information och kan därför ej ta ansvar för dess riktighet eller fullständighet. Informationen i prospektet bör kontrolleras i samråd med säljaren innan bindande köpehandling signeras. Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare och efter att säljaren fullgjort sin upplysningsplikt. I övrigt kommer Säljaren i köpehandlingen friskrivas från allt ansvar för alla fel och brister i fastigheten även s.k. dolda fel. Intressenter uppmärksammas och uppmanas att fullgöra sin undersökningsplikt enligt både Jordabalken och Köplagen.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt

Samtliga areauppgifter är baserade på uppmätning samt officiell fastighetsinformation. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	3 375 000 kr	Taxeringsvärde	650 000 kr
Avkastningskrav	4 %	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	5,19

Pantbrev 8 st, totalt 939 500 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxeringsår 2025

Taxeringsvärde Totalt 650 000 kr, fördelat på bostadsmark 233 000 kr, bostäder 417 000 kr

BYGGNADER

1

Beskrivning Hyresfastighet med tre lägenheter, en 1:a och 3:a i markplan och en 4:a på det övre planet. Lägenheterna hyrs nu ut till familj i en form av generationsboende så hyrorna är inte marknadsmässiga.
4:an kommer vara utflyttade innan tillträdet så här finns en chans för en köpare att finansiera sitt eget boende.
En köpare har möjligheten att öka intäkterna genom att införa marknadsmässiga hyror.
Denna vackra byggnad är av kulturhistoriskt värde.

3:a med adress Dvärsättsvägen 16, boarea ca 90 kvm. Månadshyra i dagsläget 4500 kr.
1:a med adress Dvärsättsvägen 20, boarea ca 53 kvm. Månadshyra i dagsläget 3500 kr. Kommer vara tom vid tillträdet.
4:a med adress Dvärsättsvägen 18, boarea 149 kvm. Månadshyra i dagsläget 5000 kr. Kommer vara tom vid tillträdet.
(2026-11-19)

Byggnadstyp 2-plansvilla med källare

Byggår 1929

Fasad Trä

Stomme Timmer

Grundläggning Källargrund

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt

Fönster	2-glasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Jordvärme
Ventilation	Självdrag
Våning/hiss	Antal våningar: 2. Hiss saknas.
Tv & bredband	Fiber
Renoveringar	Byte värmepump 2022 Utvändig målning 2020
Byggnad övrigt	UNDERSÖKNINGPLIKT/ UPPLYSNINGSSKYLDIGHET/ FRISKRIVNING Som köpare av en fastighet har du en omfattande undersökningsplikt. Det innebär att du inte kan göra säljaren ansvarig för sådana fel som du borde ha upptäckt vid en undersökning, så kallade faktiska fel. Det är därför viktigt att du gör en undersökning av fastigheten. Säljaren kan endast, om inte annat har avtalats, bli ersättningsskyldig för dolda fel, det vill säga sådana fel och brister som man inte kan kräva att du som köpare borde ha upptäckt vid din undersökning av fastigheten och inte heller borde ha kunnat räkna med. De uppgifter om Fastigheten som lämnats i denna presentation är hämtade från källor som bedöms vara tillförlitliga. Erik Olsson Fastighetsförmedling Östersund har ej granskat erhållen information och kan därför ej ta ansvar för dess riktighet eller fullständighet. Informationen i prospektet bör kontrolleras i samråd med säljaren innan bindande köpehandling signeras. Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare och efter att säljaren fullgjort sin upplysningsplikt. I övrigt kommer Säljaren i köpehandlingen friskrivas från allt ansvar för alla fel och brister i fastigheten även s.k. dolda fel. Intressenter uppmärksammas och uppmanas att fullgöra sin undersökningsplikt enligt både Jordabalken och Köplagen. Samtliga areauppgifter är baserade på uppmätning samt officiell fastighetsinformation. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten och avlopp

INTERIÖR

Antal rum	8
Boarea	249 m²
1:a entréplan	Egen ingång i markplan till en ljus hall med avhängningsmöjligheter. Vidare in i lägenheten nås köket som har äldre stommar och lackade luckor i svart, vitt kakel ovan arbetsbänkarna. Maskinellt är köket utrustat med kyl/frys, spis, fläkt . Från hallen nås en praktiskt klädkammare med inbyggda garderober finns för ytterligare förvaring. Dusch/wc med våtrumsmatta på väggar och golv. Kombinerat sovrum/vardagsrum med ekparkett på golvet. All el i denna lägenhet är utbytt och automatsäkringar installerade.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt

3:a entréplan

Ingång i markplan till tambur källaren, lägenheten på övre planet samt 3:an i markplanet nås ifrån. Till vänster ligger 3:an där ni först välkomnas in i en ljus och trevlig hall och rakt fram ett stort och rymligt kök som har plats för stort matbord och kökssoffa. Lackade köksluckor i grått och maskinellt är köket utrustat med spis, kolfilterfläkt, kyl/frys. Innanför köket ligger vardagsrummet med fönster i två riktningar. Från hallen nås dusch/wc där det är våtrumsmatta på golv och väggar. Sovrummet är rymligt och har flera inbyggda garderober. Innanför sovrummet ligger ännu ett rum som kan användas som klädkammare, kontor eller litet barnrum.
Delvis utbytt el i denna lägenhet.

4.a övre planet

En trappa upp från tamburen ligger husets stora lägenhet om ca 149 kvm fördelade på 4 r.o.k. Från den övre hallen nås många av lägenhetens utrymmen samt den stora balkongen. Lägenheten har tre rymliga sovrum, samtliga med gott om förvaringsutrymmen i klädkammare och inbyggda garderober. Ett av sovrummen har fiskbensparkett och en större walk-in-closet. Vardagsrummet har fiskbensparkett och tre stora fönster.
Rymligt kök med äldre stommar och luckor som målats. Perstorpsskiva som arbetsbänk, vitt kakel som stänkskydd. Ett stort skafferi med fönster och ventil ger bra förvaringsutrymme. Maskinellt är köket utrustat med kyl/frys, spis, fläkt samt diskmaskin.
Duschrum med våtrumsmatta. Wc i separat utrymme, även här våtrumsmatta.
Från denna lägenhet nås vinden via en trappa från hallen.
Delvis utbytt el. Fastighetselen går på elmätaren till denna lägenhet.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2026-03-19

Energiklass Byggnaden har energiklass B på en skala A-G.



Energiprestanda 52 kWh per m² och år (primärenergital), 37 kWh per m² (Atemp) och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		Fastighetsel	29 963	Vatten/avlopp	17 873
Renhållning	11 493	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	13 935	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				Summa årskostnad	**73 264**

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 1 950 kr.

Kommentar

Kostnaden för fastighetsel inkluderar även uppvärmning samt kostnaden för hushållsel i 4:an på övre planet.
Kostnad för renhållning avser grundavgift x 3, sopkärl 190 liter x 3 samt tömning av 3 st kärl varannan vecka.
Driftskostnaderna är baserade på säljarens faktiska kostnader och kan variera utifrån användande och avtal.
Hyresintäkterna täcker driftskostnaderna med bra marginal.

Momsregistrerad Nej

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt

Elförbrukning	19 791 kWh/år
Nätbolag	Jämtkraft
Elleverantör	Jämtkraft
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

OMGIVNING

Allmänt om området

Dvärsätt är ett lugnt famijevänligt område med närhet till Storsjön. Här finns två förskolor och F-6 skola. Här finns matbutik med grill och lunchrestaurang. Stor möbelaffär.

I Dvärsätt finns också Sandnäsets golfbana som har tretton hål. Det finns flera bryggor med möjlighet till båtplats.

Till centralorten Krokom tar det ca 5 minuter och där finns all tänkbar närservice. Till Östersund är det ca 15 minuter med bil. Bra bussförbindelser.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Emma Kristina Nilsson
Reg. Fastighetsmäklare
072-242 33 65

emma.nilsson@erikolsson.se

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt



Matplats 4:an



Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt



Kök 4:an



Vardagsrum 4:an

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt



Sovrum 4:an



Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt


Sovrum 3, 4:an


Allrum 1:an

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt



Kök 3:an



Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt



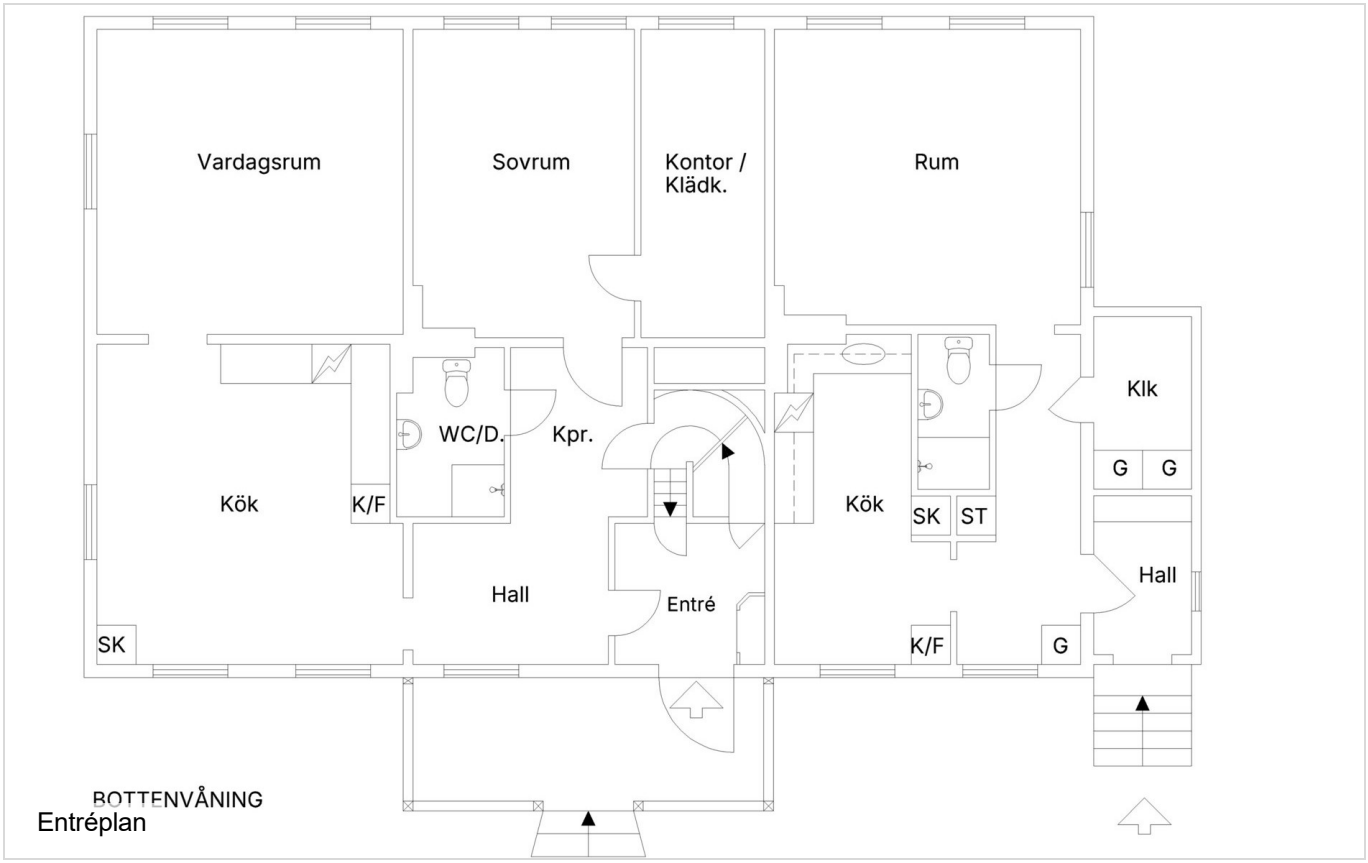


Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

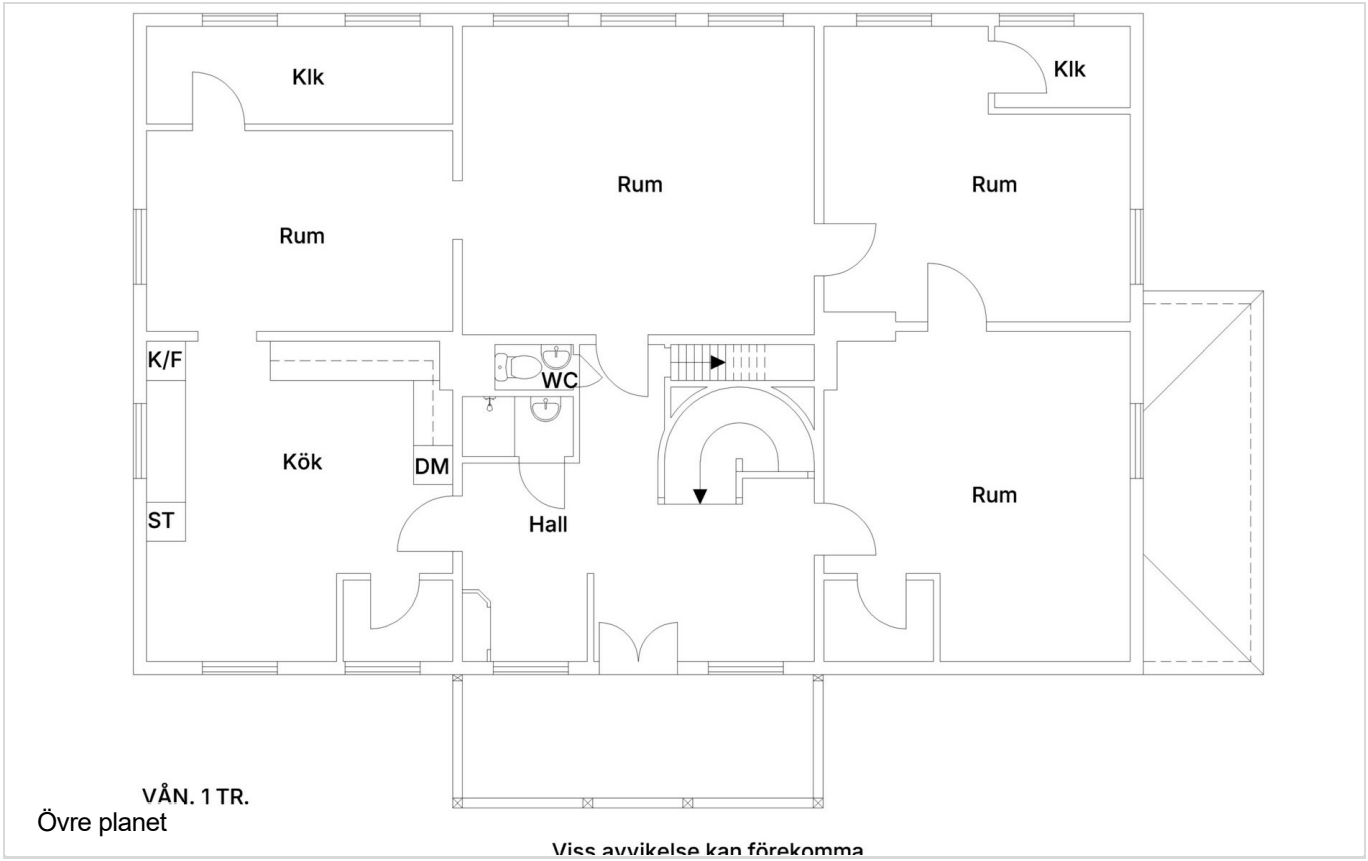
Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt



Entréplan



Övre planet

Viss avvikelse kan förekomma

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Erik Olsson Östersund
Prästgatan 44 A
831 33 Östersund

Telefon: 063 - 10 65 55
mail@erikolsson.se
www.erikolsson.se

Org.nr: 556780-2151
Säte: Östersund
Godkänd för F-skatt