

# Enafors - Fritidseiendom



**Prisantydning: NOK 590 000,- + omkostninger**

- Fint beliggende i Enafors, ca 1,5 mil øst for Storlien
- Selveiertomt på 828 m<sup>2</sup>, solrik tomt
- Hytte/ hus på ca. 60 m<sup>2</sup> med 2 uthus
- Nyrenovert, lyst og fint
- Innlagt strøm, vann og avløp.
- Mulighet for bruk av snøscooter i området



**Reinås Eiendomsmegling**

Ansvarlig advokat Jostein Reinås

Saksbehandler: Aud Schanke Reinås  
[aud@reinaseiendom.no](mailto:aud@reinaseiendom.no)

Tlf: 920 18 208  
Fax: 74 82 48 80



# Reinås Eiendomsmegling

Ansvarlig advokat Jostein Reinås

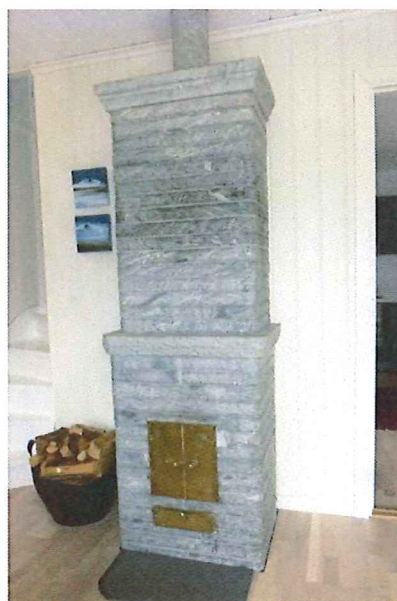
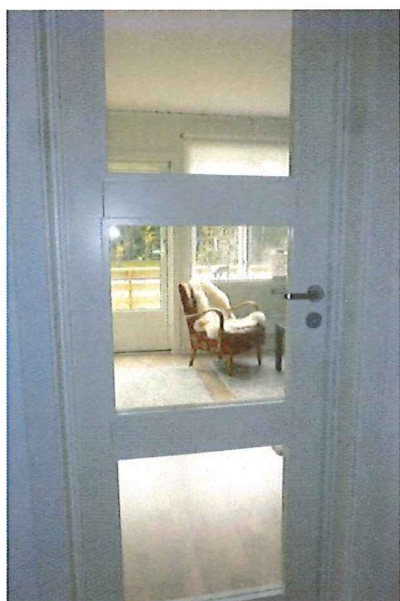


Besøksadr.: Kirkeveien 21 B – postadr.: postboks 260 – 7501 Stjørdal - Tlf.: 0047 920 18 208  
e-mail: [aud@reinaseiendom.no](mailto:aud@reinaseiendom.no)



# Reinås Eiendomsmegling

Ansvarlig advokat Jostein Reinås





 **Reinås Eiendomsmegling**  
Ansvarlig advokat Jostein Reinås





 **Reinås Eiendomsmegling**  
Ansvarlig advokat Jostein Reinås



---

Besøksadr.: Kirkeveien 21 B – postadr.: postboks 260 – 7501 Stjørdal - Tlf.: 0047 920 18 208  
e-mail: [aud@reinaseiendom.no](mailto:aud@reinaseiendom.no)



 Reinås Eiendomsmegling  
Ansvarlig advokat Jostein Reinås



Besøksadr.: Kirkeveien 21 B – postadr.: postboks 260 – 7501 Stjørdal - Tlf.: 0047 920 18 208  
e-mail: [aud@reinaseiendom.no](mailto:aud@reinaseiendom.no)



# Reinås Eiendomsmegling

Ansvarlig advokat Jostein Reinås

**OPPDRAGSNR.:** 201329

**SAKSBEHANDLER:** Aud Schanke Reinås

**ANSVARLIG ADVOKAT:** Advokat Jostein Reinås

**TYPE EIENDOM:** Hytte

**ADRESSE:** Enafors 237, 830 15 Duved

**BETEGNELSE:** **Handøl 1:312 i Åre kommune**

**EIER/ SELGER:** Ronnie Lyng Sneisen og Renate Lyng Sneisen

**TELEFON:** Ronnie Lyng Sneisen 0047 982 56 312

**VISNING:** Visning etter avtale med vårt kontor.

**BELIGGENHET:** Eiendommen ligger i Enafors, midt mellom Storlien og Ånn, kun 42 km vest for Åre og 17 km øst for Storlien.. Hytta ligger nært store utmarksområder, fin utsikt mot Storsnasen og meget gode solforhold.

Enafors er et villmarksparadis, like ved grensen mellom Sverige og Norge. Rundt området reiser det seg majestetiske fjelltopper som Blåhammaren og Sylene. Fjellverdenen her er vill og vakker og har en befriende innvirkning på kropp og sjel.

Turterrenget ligger rett uten for hyttedøra. Ypperlig for ski og scooter. Kan kjøre scooter direkte fra hytta og inn på merkede scooterleder.

Sommerstid finnes flere sjøer og tjern med godt fiske innenfor gang avstand.

Ett flott utgangspunkt for turer både på sommers og vinters tid, nært til fiske- og jaktområder, kort vei til alpinanlegg og gode muligheter for bruk av snøscooter.

**ADKOMST:** Kjør E-14 østover passer Storlien Tollstasjon hold E- 4 mot Åre. Ved ankomst Enafors passer over jernbane broen, deretter andre avkjørsel til høyre. Følg veien frem til første kryss, ca 150 m ta av til er høyre og deretter første inn til venstre . Parkering ved nabo huset eller ved veikrysset. Hytta er merket med for salg skilt.





# Reinås Eiendomsmegling

Ansvarlig advokat Jostein Reinås

TOMT:	Delvis opparbeidet, skrånende tomt, selveier på 828 m <sup>2</sup> .
BEBYGD AREAL:	Brutto hytte ca 61 m <sup>2</sup> , Uthus ikke oppmålt, se bilder.
BYGGEÅR:	Hytte opprinnelig bygge år 1933.
INNHold:	Hytte : 1 etasje: inngangsparti/gang, bad og wc, kjøkken og stue.. Balkong dør fra stue, mot sørvendt veranda. 2 etasje: 1 soverom/loftsstue og 1 soverom.
STANDARD:	Hytte er oppført på søyler, nyoppført veranda i impregnert treverk, står på påler/jordspyd. Reisverk med 10 cm isolering, stående ytterkledning. Yttertak i metallplater. Spesiell peis ovn i kleber stein, type Handøl på stue. Kjøkken innredningen, type Ikea installert 2011. Ny parkett på alle gulv unntatt på bad og i gang. Alt av elektrisk i huset er sjekket og nødvendige utbedringer foretatt, utførende Kopperå Elektro A/S. Nye elektriske ovner montert i kjøkken, stue, loftsstue, soverom og gang. Ny dør mellom stue og kjøkken og ny veranda dør. Huser er nymalt utvendig. Se forøvrig frågeliste datert 22.09.2013, spesilet pkt 2 a.
TEKNISKE OPPLYSNINGER:	Det foreligger ingen bygnings teknisk rapport på eiendommen. Interessenter oppfordres til å foreta en nøye besiktigelse og la seg bistå av bygningskyndig.
VEI,VANN OG AVLØP:	Vann og avløp privat. Veiforening som står ansvarlig for vedlikehold og brøyting.
OPPVARMING:	Panelovner og klebersteinsovn/-peis fra Handöl.
PARKERING:	Nåværende eier har muntlig avtale med nabo om parkering av en bil på deres tomt. Ellers ved fellesparkering, ca 40 m fra hytta.
RETTIGHETER/	Tinglyst adkomst over naboeiendom, den er ikke opparbeidet. Se vedlagte kart skisse.
AVGIFTER/	Årlig avgifter: Vann og avløp Sek 500,-, renholdning Sek 550,- , veiavgift/snøbrøyting Sek 1.200,-, Samfälligheten ca Sek 500,-.





# Reinås Eiendomsmeistring

Ansvarlig advokat Jostein Reinås

- LEDIG:** Etter nærmere avtale.
- TAX.VERDI:** Sek.504.000,- for 2012, herav bygg Sek 408.000 og markvårde Sek 96.000,- .  
Fastighetsskatt utgjør 0,75 % av taxeringsverdien, f.t. og maks sek 7.200,- for 2012.
- AVTALE  
BETINGELSER** Eiendommen selges ”som den er ” – i den stand den var ved besiktigelsen.
- Det forutsettes at budgivere har besiktiget eiendommen og satt seg inn i salgsoppgaven og i alle opplysninger / henvisninger / vedlegg som det er henvist til i salgsoppgaven.
- DIVERSE:** Hytte / fritidseiendom i populært område i Enafors.  
Kort avstand til store utmarksområder og fin utsikt mot Storsnasen og gode solforhold.  
Kan kjøre rett fra hytta med scooter til merkede løyper.
- Lys og trivelig hytte.
- PRISANTYDNING:** Nok 590.000,- + \*omkostninger.

**\*OMKOSTNINGER:**

Lagfartskostnader /(Dokumentavgift) til den svenske staten - f.t.  
1,5 % av kjøpesummen for privat personer og  
4,25 % av kjøpesummen for firma/næring.  
Expeditionsgebyr -f.t.SEK.825,-





# Reinås Eiendomsmegling

Ansvarlig advokat Jostein Reinås

Om Handöl/Enafors:

Enafors ligger ca 17 km øst for Storlien og 42 km vest for Åre. I Enafors finnes jernbanestasjon, Jämtlandia og Enaforsholm turist gård.

Handöl ligger ved foten av Snasa högorna i vakre omgivelser med den kjente Handölsfossen. I Handöl ligger bla. en klebersteinsfabrikk, kafeteria, museum, og håndtverkutsalg, se [www.storulvan.se](http://www.storulvan.se).

Gode jakt og fiske muligheter på flere statsterreng. I Ånnsjön er det et godt fiske, og mulighet til å sette ut egen båt. Elven Enan som munner ut i Ånnsjön egner seg ypperlig til kanoturer. Mange fine fiskevann i fjellene omkring. Ånnsjön er kjent for sitt *fågelskyddsområde*. Her hekker mange fuglearter.

Flott turterreng sommer og vinter. Snasahögorna og Sylmassivet byr på milevis med merkede løyper i fjellet.

Lysløype finnes både i Handöl og i Ånn.

Kort kjøreavstand til golfbane, vest for Duved.

Storlien og Ånnsjön er populære høyfjellsområde omgitt av storslått natur. Storlien jernbane stasjon ligger 600 m.o.h. Storlien har et alpinanlegg med flere heiser og løypetrasseer, lysløype og oppkjørte skispor. Her finnes blant annet flere butikker, frisør, bensinstasjon, restauranter/ pub/diskotek.

På Storvallen, ca 13 km mot vest fra hytta finnes en nyåpnet matbutikk Nabo Cash, vakkert fjellkapell og på sommerstid ridning med Islandshest.



# FRÅGELISTA

Besvaras av säljaren. (Bilag till köpekontrakt)

Säljare: Ronnie Lyng Sneisen  
Ronnie Lyng Sneisen Registerbeteckning \_\_\_\_\_

Frågor att besvara

- 1a När förvärvades fastigheten? 19.03.2009  
1b När är byggnaden uppförd? \_\_\_\_\_  
1c Finns erforderliga bygglov? Ja/nej \_\_\_\_\_

- 2a Har ny-, till-, eller ombyggnad utförts på fastigheten, och i så fall, när? se baksiden  
2b Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?

Etarbeid og kjøping av ny kuleventil utendørs utført av Vallen og Koppera elektro.

3. Har Ni observert eller haft anledning att misstänka brister i dränering och fuktisolering eller fuktgenomslag, fuktskador, rötangrepp eller liknande i källarvåningen, i byggnadens ytter- eller innertak eller i andra delar av byggnaden?

När?

Nei. Før maling yttervegger sløftet 2 bord pga fukt gjennom snø.

4. Har Ni observert eller haft anledning misstänka brister eller fel i det invändiga eller det utvändiga el-, vatten- eller avloppssystemet? När?

Ny kuleventil installert 2010 pga den gamle kuleventil fra 1960 frøs. Ikke observert problemer med ny kuleventil. PS: ny kuleventil installert på frostfritt dybde.

5. Om egen brunn finns, har såvitt Ni vet, vattenmängden någon gång varit otillräcklig för normal förbrukning eller har vattnets kvalitet någon gång varit otillfredställande?

När?

Nei

Antall personer: \_\_\_\_\_

6. Har Ni observert eller haft anledning misstänka att brister eller fel förekommer i värmeisoleringen i golv, väggar, tak m m?

Nei. Kan trekke litt ved golv kjølden (mot vegg vest)



2a : 2009-2013

Parkeett lagt på alle gulv uttatt bad og gang.  
Linoleum lagt i gang.

MDF plater lagt på vegger stue, loftstue.

Maling ut og innvendig.

Tapet lagt i oppgang og på kjøkken.

Nytt kjøkken installert i 2011.

Et sjekk og elektrisk arbeid utført av Koppeid elektro  
for hele huset (pris 25.000,-)

Skiftet ny vannventil utendørs.

Nytt rørsystem kjøkken til varmtvannspeder.

Ny veranda 2013.

Installert nye elektriske anner kjøkken, stue, loftstue  
og soverom og gang.

Ny baderomsvifte installert.

Vattnemaling bad.

Nytt dusjgarnytør.

Ny verandador stue 1. etg.

Ny dør mellom stue og kjøkken.

Montert nye hullgardier kjøkken, stue, loftstue,  
bad og soverom.

Nytt listverk stue tetgag loftstue

7. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka sprickförekomst i skorstensstocken eller i grundmuren? När?  
Nei
8. Har Ni observerat eller haft misstänka sättningsskador i byggnaden eller marksättning ?  
När? Nei
9. Har företrädare för myndighet ( t ex byggnadsnämnd eller skorstensfejarmästare ) gjort påpekanden eller utfärdat förelägganden ? När ?  
Nei
10. Har Ni observerat eller haft anledning misstänka några andra fel i fastigheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka Er in i köparens situation.  
Nei.
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Observera att det förhållande att en fråga besvarats med ett nej, inte innebär en garanti för felfrihet i omfråga hänseende, utan endast innebär ett kännedom eller misstanke om fel inte föreligger hos den som avgivit svaret. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren påtalat i normalfallet inte kan åberopas av köparen.

Säljeren intygar hämed att han noggrant sökt besvara ovanstående frågor samt att han tagit del av informationen rörande ansvaret för fastighetens skick på omstående sida.

22.09.2013, Enafors  
( Ort och datum )

Renate Lyng Sneisen  
(säljare)

Ronnie Lyng Sneisen  
(säljare)



## Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m. (4. Kap 19 § Jordabalken)

### Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att fastigheten köpes i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen för att trygga sig får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick, att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning. Finns det möjligheter måste han inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador (speciellt i källare och yttertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, spickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Om det symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t ex säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarer för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

### Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktisk fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga, att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han dessutom kan bli skadeståndsskyldig om han faktisk känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd p g a säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, går säljaren även miste om rätten att återopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återopas av köparen.

### Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. De rättsfall som finns visar, att säljaren blir ersättningsskyldig enbart om han gjort en klart uttalad och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

### Dolda fel

De fell som säljaren kan bli ersättningsskyldig för är således sådana fel som köparen inte kunnat upptäcka. Det gäller även om säljaren själv inte kände till felet – sk.dolda fel. Det är svårt att enkelt definiera detta begrepp, som i princip är det fråga om fel, som vare sig säljare eller köpare kände till och som köparen vid en mycket noggrann undersökning av fastigheten inte kunnat upptäcka och inte heller brde ha räknat med på grund av fastighetens ålder, pris og skick.

### Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvar för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denne information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

Köparen intygar härmed att han har tagit del av de svar säljaren avgivit samt informationen rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ort och datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Köpare)

\_\_\_\_\_  
(Köpare)

FASTIGHETSBLONINGSMYNDIGHETEN

KARTA  
Upprättad

Koordinat Aktilaga

Jämtbygdens distrikt

1989

22 427898

KA

Förstämning  
Avstyckning från

Kommun  
Åre

Län  
Jämtlands

HANDÖL 1:104

Registratorarbete  
Åre

Registreringsbevis  
Förstämningen är registrerad den

1990-06-29

För fastighetsregistern

Förstämningens utställare

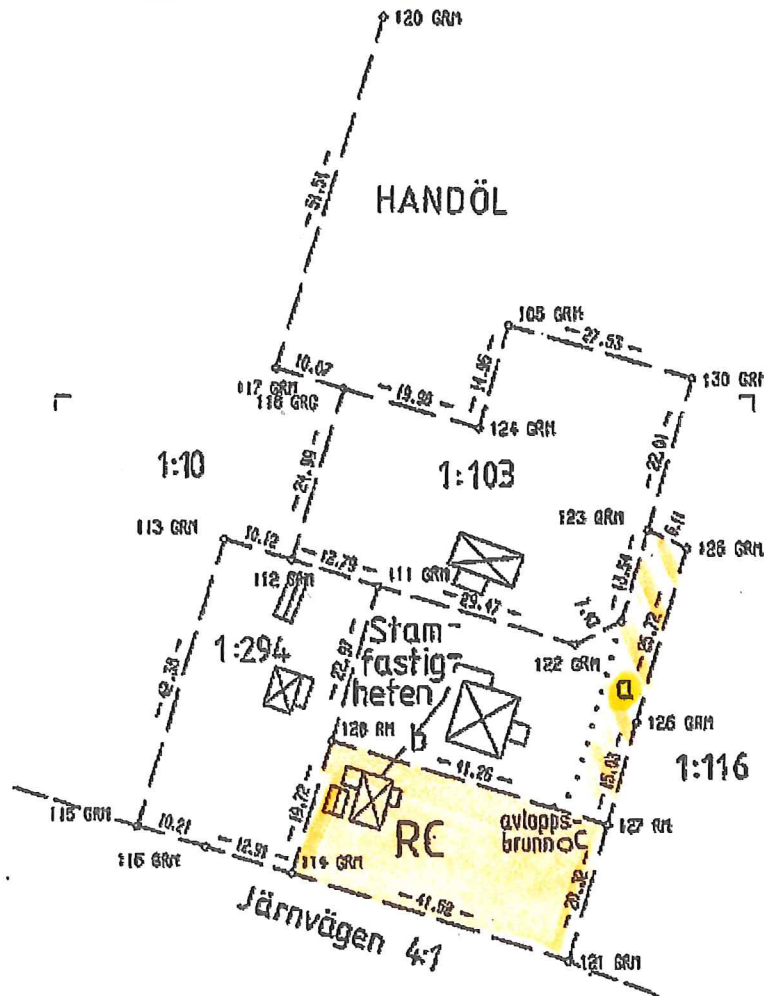
*Kjell Svanberg*  
Kjell Svanberg

*Sigbjörn Olofsson*

Fastighetsrättslig beskrivning, aktbilaga BE 1

Teknisk beskrivning, aktbilaga BE 2

Lotten RC = Rnr **Handöl 1:312**



X= 100

X= 0

Nyttillkomna gränser : 27-28

Franställt gatan  
Nymätning

Koordinatsystem  
Lokalt

Måtklass  
III

0 10 20 30 40 50 meter

Skala 1:1000

För det tekniska innehållet svarar

*Gunnar Loh*

Reg. karta, lägsansvarig  
86944708

Beteckningsstandard  
TFA 4.6 B:5

Arkivnr: 2321-90/67.

*4/11/89*



FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida

Aktbilaga

Jämtbygdens lantmäteridistrikt

Datum

1990-05-02

1

BE 1

Ornr

Z2 427 898

Ärende Avstyckning från HANDÖL 1:104	Kommun Åre	Län Jämtland
	Registreringsdatum 1990-06-29	Ornr 332-90
Registerområde Åre	<input checked="" type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd för rättningen avsett har införts i fastighetsregistret. <i>Sigbritt Olofsson</i> För fastighetsregistermyndigheten	

Fastighet, område m m	Fig	Areal hektar, m <sup>2</sup>		Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar
		delareal	± ändring/summa	
1	2	3	4	5
Lotten RC = RNR Handöl 1:312			828	Roland Cedernohr Frejavägen 12 830 05 JÄRPEN 00-221
<p><u>Nya servitut</u></p> <p>1. Rätt: att för utfart använda område a.</p> <p>2. Rätt: att behålla, underhålla och förnya vatten- och avloppsledning b.</p> <p><u>Till förmån för: Lotten RC</u> <u>Belastat: Handöl 1:104</u></p> <p>3. Rätt: att behålla, underhålla och förnya avloppsbrunn c, samt ledning från avloppsbrunnen till fastighetsgräns.</p> <p><u>Till förmån för: Handöl 1:104</u> <u>Belastat: Lotten RC</u></p>				
<p>I tjänsten</p> <p><i>Kjell Svanberg</i> Kjell Svanberg Förrättningslantmätare</p> <p><i>Anna-Karin Espmark</i> Anna-Karin Espmark Karttekniker</p>				

# Enafors

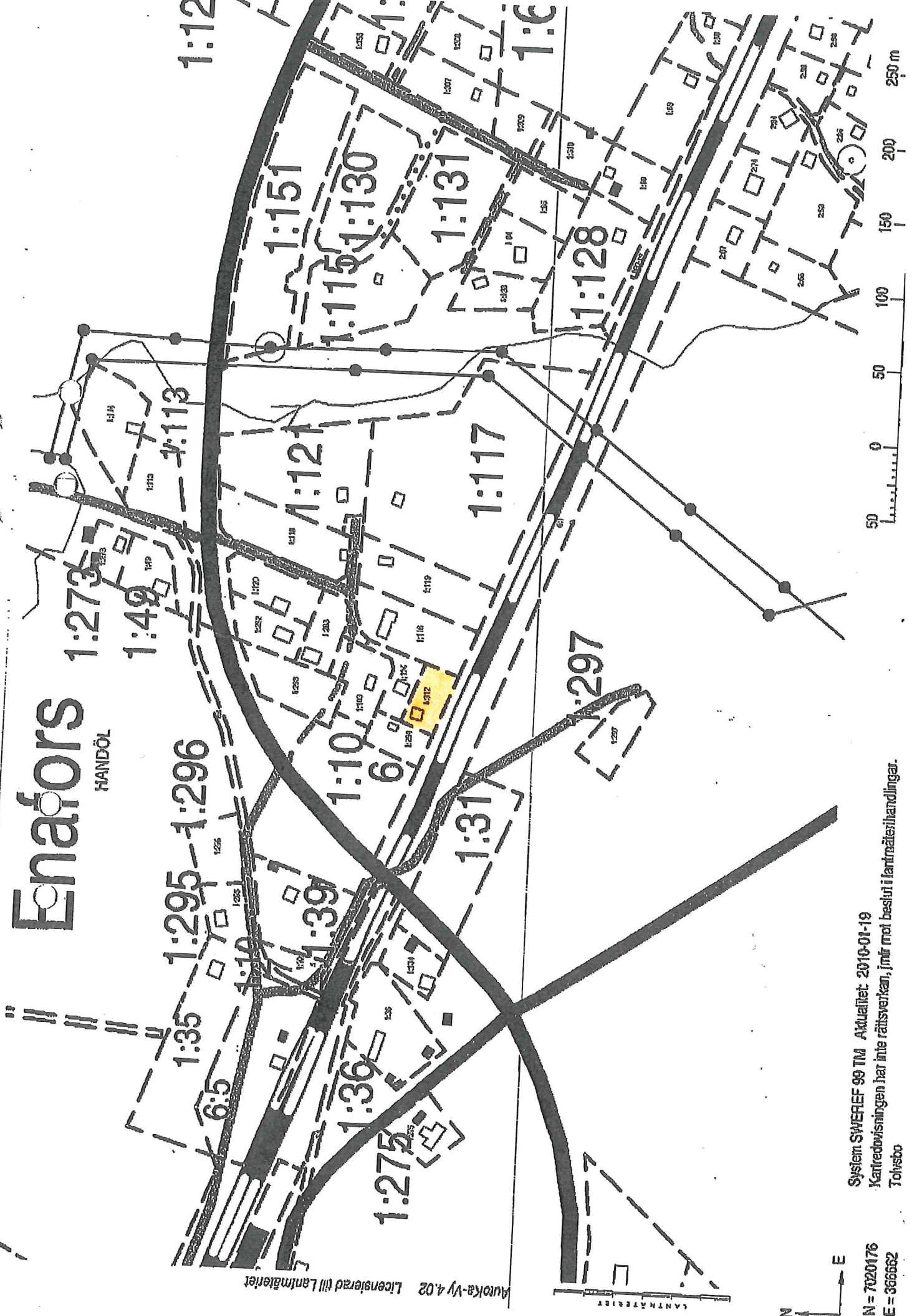
HANDÖL

1:12

1:6



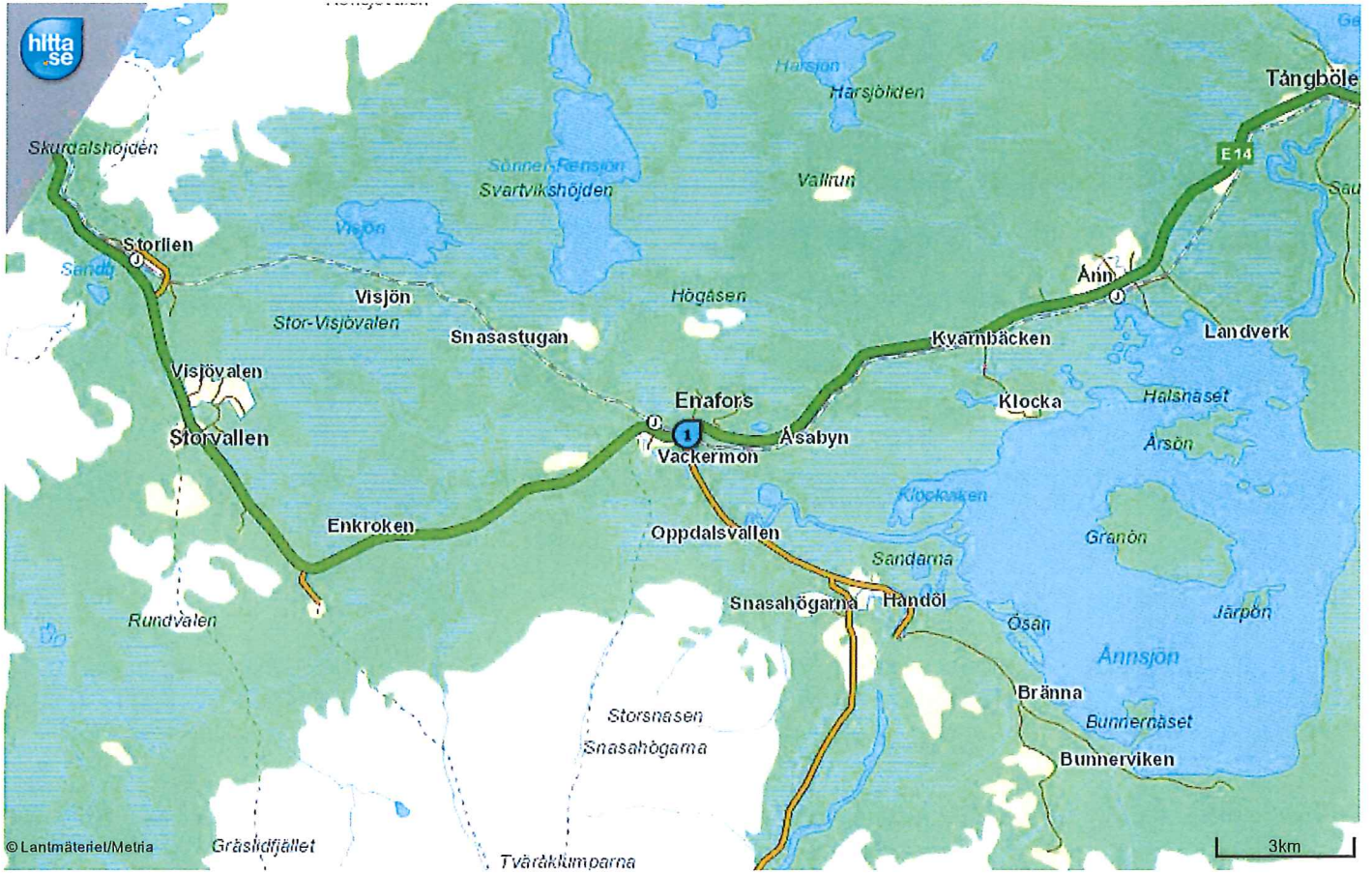
Auroka-Vy 4.02 licenserad till Lantmäteriet



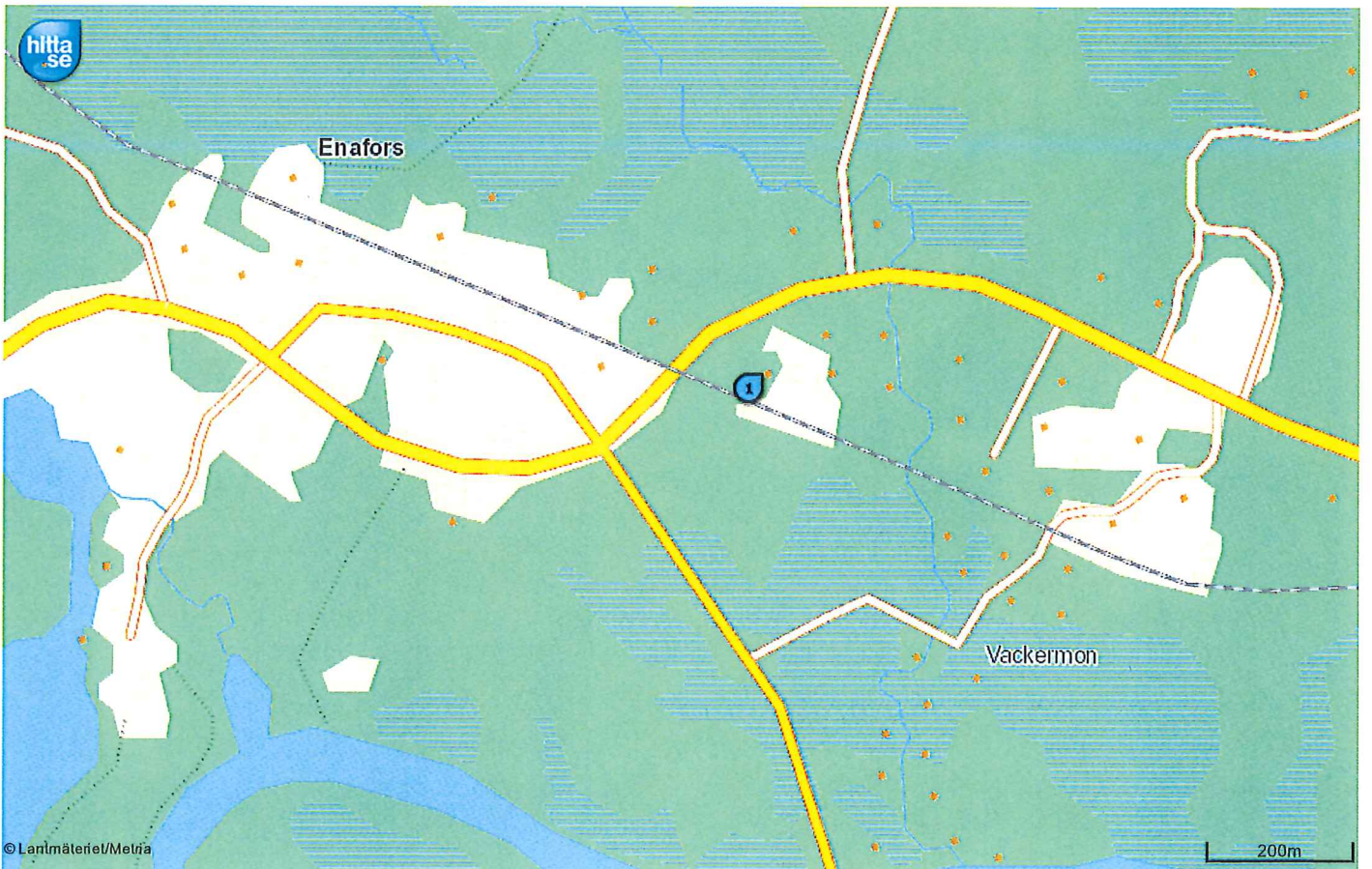
System SWEREF 99 TM Aktualitet: 2010-01-19  
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jfr mot beslut i lantmätreshandlingar.  
Tolvsbo

N = 7020176  
E = 366662





**1** Enafors 237, DUVED



**1** Enafors 237, DUVED

## BUD

### Undertegnede inngir herved følgende bud på

Adr: \_\_\_\_\_ fastighetsbeteckning \_\_\_\_\_ i Åre kommune

Kjøpesum (tall) SEK / NOK \_\_\_\_\_ 00/100  
+ omkostninger, herunder utgifter til lagfart ( dok.avg. og tgl.gebyr)

### Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneopptak:

Lån A \_\_\_\_\_ kontaktperson: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån B \_\_\_\_\_ kontaktperson: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

kr. \_\_\_\_\_

=====

Ønsket overtagelses-/oppgjør dato: \_\_\_\_\_

Budet vedstås til \_\_\_\_\_  
(Dato/klokkeslett)

Betingelser/forbehold: \_\_\_\_\_

Vennligst bruk blokkbokstaver

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Tlf arb: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Tlf privat: \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_ Telefax: \_\_\_\_\_

Personnr. 10/11siffer: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign. (budgiver(e))

### BUD AKSEPTERT

Bud stort SEK/NOK \_\_\_\_\_ mottatt skriftlig / pr. telefon, dato \_\_\_/\_\_\_-2014 er herved akseptert:

Sted/dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign. (selger(e))