



ELVRAN

# KLEIVBERGVEGEN 53

Kleivbergvegen 53, 7519 Elvarli / Prisantydning 1 050 000,- / Totalpris 1 077 420,- inkl. omk. / Bruksareal 60m<sup>2</sup> / Eiendomstype Hytte





## INNHold

Kort om eiendommen	04
Plantegning	05
Bilder	06
Informasjon om eiendommen	20
Andre opplysninger	24
Tilbehør og løsøre	25
Vedlegg	26

# NØKKEINFO

Adresse Kleivbergvegen 53, 7519 Elvarli  
Prisantydning KI 1 050 000,-  
Omkostninger kr 27 420,-  
Totalpris kr 1 077 240,-

Bra/P-rom 60 m<sup>2</sup>  
Ant. sov. 2  
Tomteareal 1472 m<sup>2</sup>  
Eiendomstype Hytte  
Byggeår 2000

Energimerking D  
For mer informasjon om eiendommen se side 20

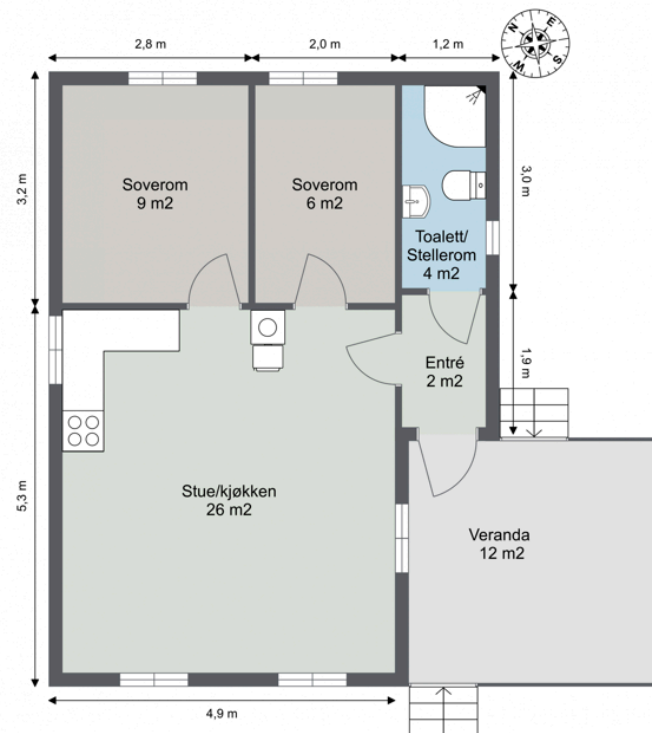


# PLANTEGNING



Kleivbergvegen 53

Hovedetasje

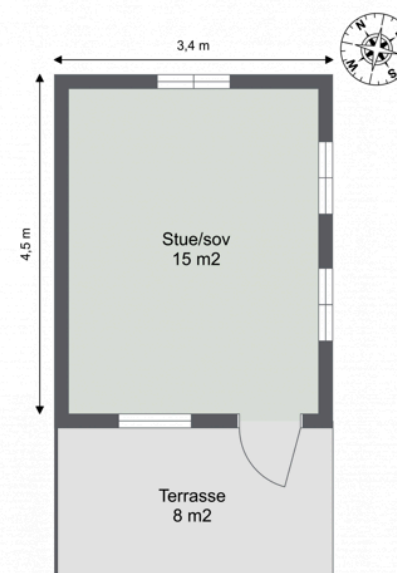


Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.  
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.



Kleivbergvegen 53

Anneks



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.  
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.





























# INFORMASJON OM EIENDOMMEN

**Adresse** Kleivbergvegen 53, 7519 Elvarli

**Registerbetegnelse** Gnr 200, bnr 46 i Stjørdal kommune

**Pris** Prisantydning kr 1050 000,-  
Omkostninger kr 27 420,-  
Totalpris inkl. omk. 1 077 420,-

**Omkostninger;** kr 585,- (Tinglysing pantedokument)  
kr 585,- (Tinglysing skjøte)  
kr 26 250,-,- (Dokumentavgift)

kr 27 420,-,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)  
kr 1 077 420,-,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vær oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**Andre faste kostnader;** Årlig gebyr på renovasjon kr 2421,25 pr. år pr. 2026.  
Avgift vei for Kleivbergvegen 53; 300,- pr. år.

**Antall soverom** 2 (3 med anneks)

**Eierform** Fritid - Hytte

**Boligtype** Hytte

**Vei/Parkering** Privat vei. Parkering på egen tomt. På vinterstid er det ca 350m å gå. Da er parkering i lomme ved fylkesveg.

**Tomt** Gnr. 200 bnr. 46 i Stjørdal kommune. Tomtearealet er 1472 m2 på eiet tomt. Naturtomt.

**Byggeår** Ca. 2000 (byggesøkt i 1998).

<b>Areal:</b>	<p>BRA- 60 m<sup>2</sup>/ BRA-i 48 m<sup>2</sup>          BRA-i hovedetasje: 48 m<sup>2</sup>          BRA-e anneks: 12 m<sup>2</sup>          Åpent areal: 20 m<sup>2</sup>          Rom:          BRA-i hovedetasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og wc/stellerom.          BRA-e anneks: Stue/soverom.          Åpent areal: Veranda og terrasse.          Arealene er oppgitt av byggsakkyndig.</p>
<b>Innhold</b>	<p>Fritidsbolig: Gang, stue og kjøkken, 2 soverom og bad.          Anneks: Stue/soverom          Uthus: Utedo og vedbod/lager</p>
<b>Standard Fritidsbolig</b>	<p>Entré:Heltre furugulv. Vegger og himling av trepanel.          Stue/kjøkken: Heltre furugulv. Vegger og himling av trepanel.          Innredning: Folierte skrog og profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket platetopp, og utslagsvask i rustfritt stål og ett greps armatur. Integreert stekeovn.          Soverom(begge): Heltre furugulv. Vegger og himling av trepanel.          Toalettrom/stellerom: Heltre furugulv. Vegger og himling av trepanel. Dusjhjørne med kar, dører av glass og vegghengt blandebatteri.          Vegghengt servant med ettgrep armatur, og cinderella forbrenningstoalett.</p> <p>Hvitevarer eller brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremstår i salgsoppgaven.</p>
<b>Byggemåte</b>	<p><i>Fritidsbolig:</i> Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av murkonstruksjoner fundamentert på fjell. Bygget er oppført med stubbloftskonstruksjon etablert på pilarer av lettklinkerstein og murkonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttertak i saltakskonstruksjon utvendig tekket med profilerte stålplater. Heltre entrédør. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass med kittfals. Lukket ildsted i stue, øvrig oppvarming med elektrisitet. Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventil på vegg.          Fritidsbolig over ett plan bestående av: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og wc/stellerom.          Sør-vendt delvis overbygget veranda tilknyttet inngangsparti på ca. 12 m<sup>2</sup>.</p>

*Anneks:* Annekset er oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er ett trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

*Uthus:* Uthuset er oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er bjelkelag.

<b>Beliggenhet</b>	Eiendommen ligger i Elvran/Ytteråsen med flotte turområder like utenfor døra. Usjenert beliggenhet, ca 20 minutter fra Stjørdal med bil.
<b>Adkomst</b>	Fra Hell - Følg rv705 mot Elvran. Ta av mot Ytteråsen ved kirke og følg veien ca. 4km, forbi gårdsbruk på venstre side. Ta av til venstre ved bekken der det er skiltet Kleivbergvegen, og følg veien ca 300 meter, ta første til venstre og du finner hytta til høyre i enden av veien.
<b>Ferdigattest</b>	<p>Det foreligger byggegodkjente tegninger på eiendommen fra 1998 og byggegodkjenning fra Stjørdal kommune. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Stjørdal kommunes arkiv.</p> <p>Tidligere eier av hytta var i dialog med Stjørdal kommune om dette i september 2021. Der skriver Stjørdal Kommune; "Det er en god del bygninger i Stjørdal kommune som ble godkjent i tiden like etter 1998 siden som mangler ferdigattest. For flere av disse er det nok en lignende situasjon, der det vil være vanskelig å fremskaffe nødvendige dokumentasjon for ferdigattest. Det er lite hensiktsmessig for kommunen å ta tak i disse bygningene nå, etter såpass lang tid. Vi går derfor ut ifra at disse bygningene er oppført etter lov og forskrift, og kommer ikke til å gjøre noe med at disse mangler ferdigattest. "</p> <p>Hytta er i samsvar med byggegodkjenning, bortsett fra at det har vært innlagt vann i hytta, som ikke er ett godkjent forhold i henhold til byggesaken den gang. Det er nå kun avløp som fungerer, men det er fortsatt rør under hytta.</p> <p>Kjøper overtar ansvar, risiko og evt. konsekvenser av ikke godkjent tilpasning til innlagt vann på hytta.</p>
<b>Oppvarming</b>	Elektrisk og vedfyring
<b>Regulering</b>	<p>Eiendommen ligger i LNRF areal. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. I kommunens arealplan er området foreslått endret til LNRF - Spredt boligbebyggelse.</p> <p>I kontakt med Stjørdal kommune på e-post den 12.06.2026 blir jeg informert om at de har ett mål om å få vedtatt ny KPA før kommunevalget i september 2027. Før den tid skal planen gjennom ny høringsrunde og det kan komme merknader som påvirker fremdriftsplanen.</p>

## **Vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Boligen har utedo, og Cinderella forbrenningstolett på badet. Det er en 1000l regnvannstank bak hytta. Selger har selv medbrakt drikkevann.

Det står 2 tanker til på tomta med en slange som er lagt til hytta. Denne er ikke påkoblet, og selger har aldri benyttet seg av dette. I forbindelse med godkjent byggesøknad fra 1998 ble det påpekt fra Stjørdal kommune at det ikke er tillatt å legge inn vann i hytta, slik at på byggegodkjente tegninger med installasjonene dusj, wc og sanitære installasjoner på kjøkkenet måtte dette utgå da hytta ble bygd. I tilfeller der det er innlagt vann til hytta så må det også foreligge utslippstillatelse. Det foreligger ingen godkjennelse fra Stjørdal kommune på vann og avløp eller utslippstillatelse.

## **Skattemessig formuesverdi**

Kr 144 628 for 2025. Formuesverdien er hentet fra Skatteetaten, og verdien gjelder som sekundærbolig.

## **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt sett ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport, og selgers egenerklæring. Kjøper anses som kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dersom det er behov for avklaringer, ta kontakt med selger eller bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning er normalt ikke en mangel. Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut i fra alder, type og synlig tilstand kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen, og disse har påvirket avtalen. En bolig som har blitt brukt en viss tid har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, anbefales det at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget mangelen. Ta kontakt med forsikringsselskapet der du tegner boligkjøperforsikring straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

# ANDRE OPPLYSNINGER

## **Budgivning**

-Alle bud skal inngis skriftlig til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Selger skal innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

- Et bud skal inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forholdet er avklart. Konferer gjerne med selger før bud inngis.

- Bud kan ikke ha kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at selger har mulighet til å orientere andre budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.

## **Viktige avtalerettslige forhold**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

## **Heftelser**

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som er avtalt at følger med handelen. Gjennomføringen av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

## **Eier og selger**

Charlotte Mollan - 91196394

## **Kontrakt og oppgjør**

Kontrakt og oppgjør vil bli håndtert av Propr.

# TILBEHØR OG LØSØRE

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

*Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.*

#### **Vedlegg**

- Egenerklæringsskjema datert 12.06.2026
- Tilstandsrapport datert 04.06.2026
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Situasjonsskart