

«Kvilebu», Svartådalen 320, 7393 Rennebu  
Trollheimen



Selger Olve Myrmæl tlf. 95138289 og Anita Myrmæl tlf. 97666176	Prisantydning 950 000 kr.  Matrikkel Kommunenr. 5161 Rindal Gnr. 1 Bnr. 7
---	--

## Solid laftet hytte i hjertet av Trollheimen

Prisantydning Kr. 950 000	Kommunale avgifter Kr 3210 pr år	Bruksareal internt Ca. 56 m <sup>2</sup>
Antall soverom 3	Boligtype Hytte	Eierform Selveier
Tomteareal 1800 m <sup>2</sup>	Eiet tomt Ja	Byggeår 1975 med tilbygg 1990



*Hytta sett fra sørvest. Mastu for kjøling av matvarer og tappekran for sommervann sees i forgrunnen.*



*Hytta sett fra nordvest. Tre av tømmerveggene er kledd med beiset panel. Skodder verner vinduet mot vest når hytta ikke er i bruk. Pipe fra ovn på taket i forgrunnen og lufterør/ventilasjon fra kompostdo til venstre.*



*Høstbilde med utsikt fra hytta mot Svartådalen, Geithetta og Mellomfjellet. Mastu og uthuset vises på bildet.*



*Vinterbilde med samme utsikt mot Svartådalen. Trollhetta kan sees til høyre og Svarthetta til venstre i bildet.*



*Vinterbilde med utsikt mot Svartådalen, Geithetta, Trollhetta og Langfjellet m.m. Ved inngangsdøra er det en lun og solrik plass med steinheller og bord som kan felles ned ved bruk.*



*Detalj som viser laften og utskjæringer ved inngangsdøra.*



*På kollen ved hytta er det en fin sitteplass med steinbord og steinheller som brukes både til morgekaffe lunsj og kveldsmat , både i soloppgang og solnedgang.*



*Utsikt mot Jøldalen fra varden ved hytta. Bildet viser adkomstveien til hytta fra Jøldalsveien. Veien er også en del av den kjente turruta «Trekanten» i Trollheimen.*

## Beliggenhet

Hytta ligger 742 moh. med storslått utsikt ved inngangen til Svartådalen i Trollheimen. Eiendommen ligger på fjellet i skoggrensa, og er et flott utgangspunkt for toppturer til Svarthetta, Trollhetta, Geithetta og Langfjellet. Hytta ligger nær den kjente turistløypa «Trekanten» i Trollheimen.

Eiendommen ligger innenfor Trollheimen landskapsvernområde. Ifølge verneforskriften er *Føremålet med vern av Trollheimen landskapsvernområde er å ta vare på eit særmerkt og vakkert fjellområde med skog og seterdalar og eit rikt plante- og dyreliv.*

## Om hytta

Hytta er oppført i solid laftet tømmer, både den opprinnelige hytta fra 1975 og tilbygget fra 1990. Hytta inneholder gang, kjøkken, stue, tre soverom, toalettrom og en liten bod.

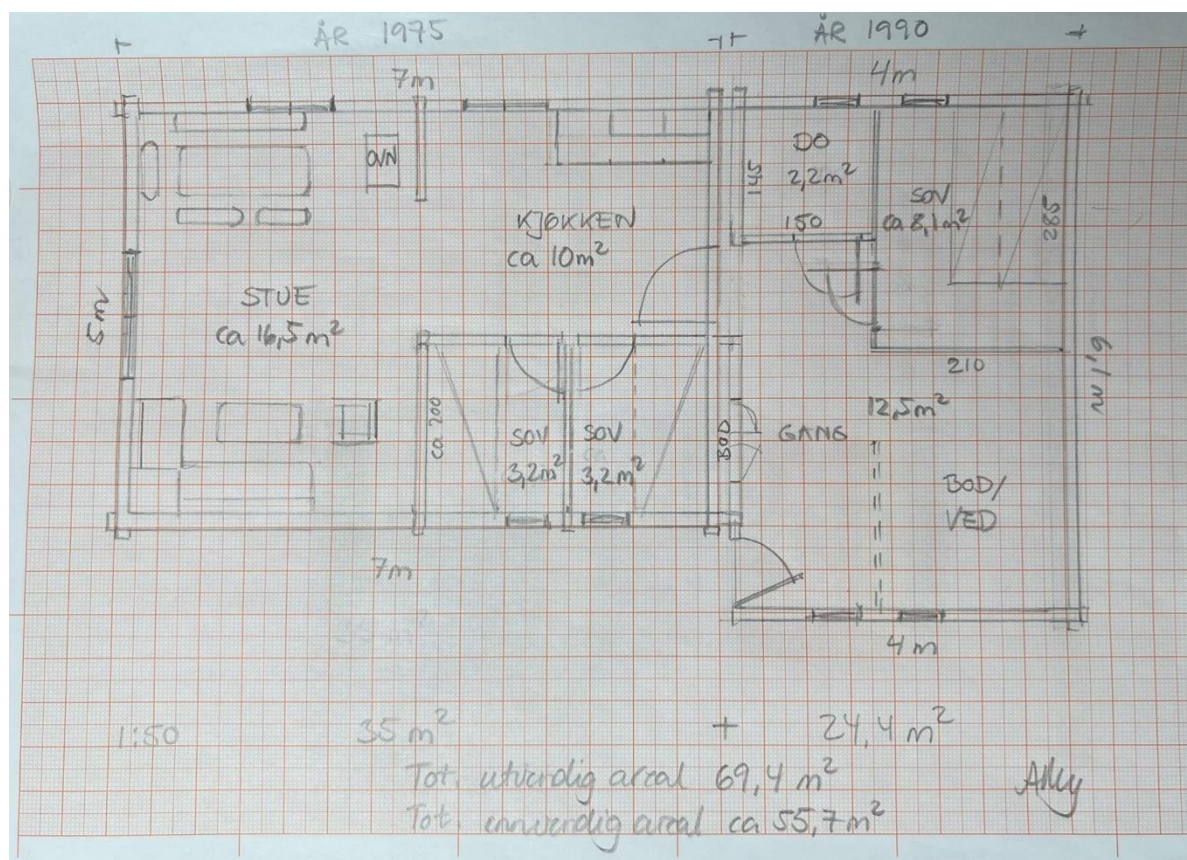
Gangen benyttes til garderobe, ved- og matlager. I gangen er det en liten bod mellom ny og gammel hyttedel.

Kjøkken og stue: Kjøkkeninnredningen er i tre fra byggeåret. Kokeapparat med to bluss som går på gass følger med. I stua er det plassbygd hjørnesofa, stoler og spisestuemøbler.

Soverom: Hytta har tre soverom. To av soverommene har plassbygd køyeseng og det tredje soverommet har familiekøye.

Toalettrom: Lite rom med kompostdo som har naturlig lufting via ventilrør over taket og slange for naturlig avrenning av væske til terreng. Doen har to kammer og tømmes etter behov.

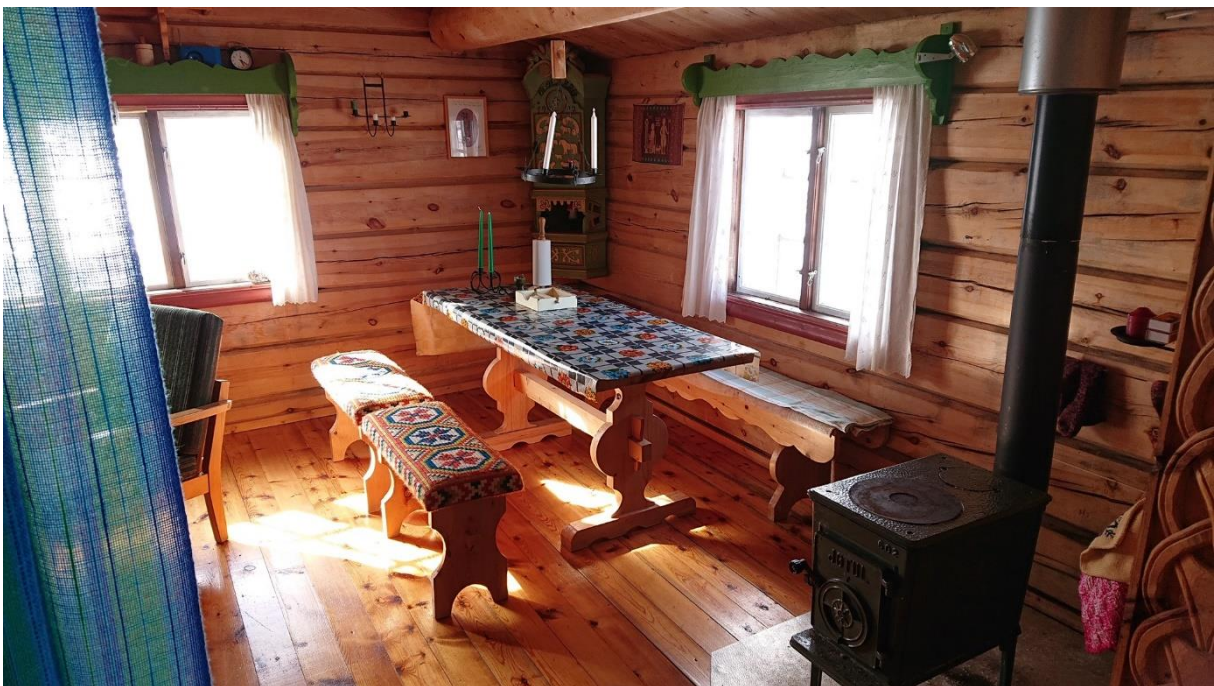
Vann og avløp: Det er ikke innlagt vann. Få meter fra hytteveggen er det opplegg for sommervann, i form av slange fra vannkilde ca 100 m oppstrøms hytta.



Plantegning tegnet opp etter mål fra skisser fra 1975 og fra 1990. Ikke kontrollmålt.



*Bilde som viser kjøkken, inngangsdøra fra gangen og dørene til to av de tre soverommene i delen fra 1975.*



*Stua har vinduer som slipper inn godt med lys, spisestue.*

I tillegg til hytta er det en liten mastu som brukes til svalt matlager og der det er kran for sommervann. Mastu er oppført i stein og treverk og har torvtak.

Det følger også med et lite uthus. Uthuset er oppført i bindingsverk, panel og blikktak. Uthuset har ikke vært i bruk på lenge annet enn som lager og er ikke vedlikeholdt på flere år. Se nærmere omtale under overskriften «tilstand».





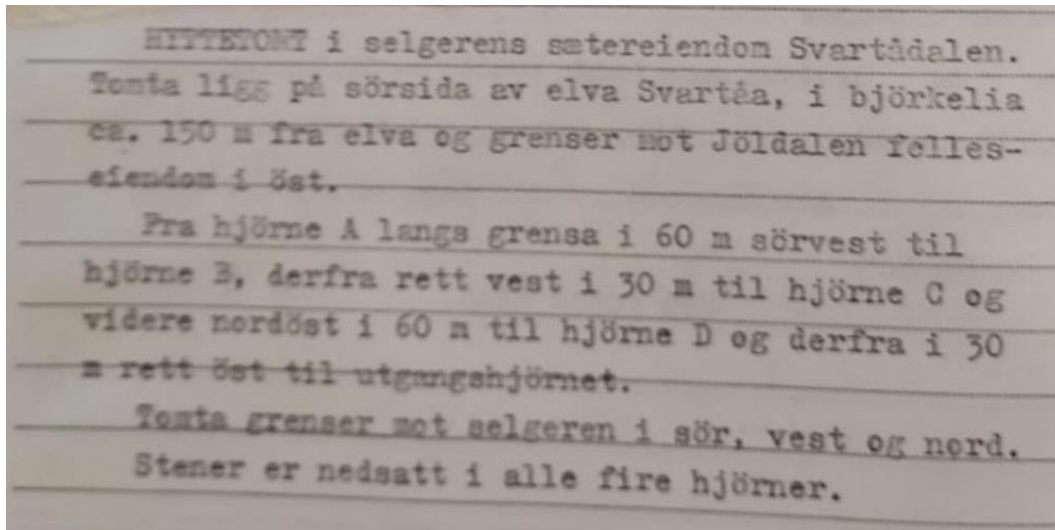
*Sittegruppe i stua. Plassbygd hjørnesofa fra byggeåret 1975.*



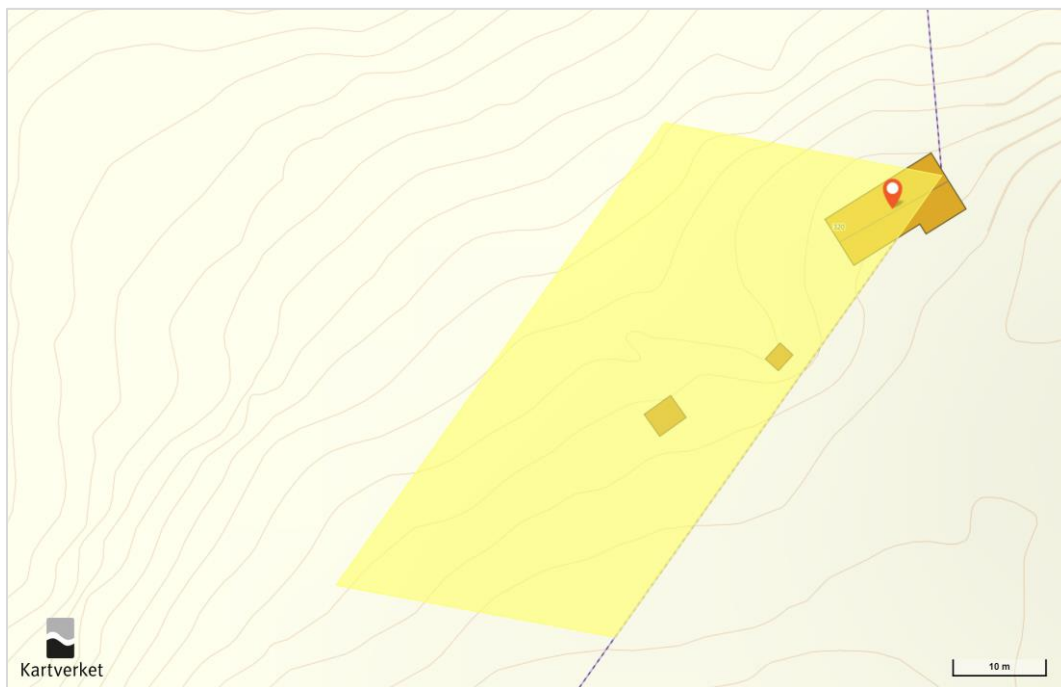
*Bilde tatt fra stua inn mot kjøkkenet. Kjøkkenet er i tre og fra byggeåret. Ovn er nyere. Vakker utskjæring på endestokken på veggen som skiller mellom kjøkken og stue.*

## Om tomta

Tomta er i Kartverket oppgitt å være 1640,5 m<sup>2</sup>, mens skjøtet fra 1974 oppgir tomta til å være 60 m x 30 m = 1800 m<sup>2</sup>. I kartet er tomta ikke helt riktig registret, og hytta er tilsynelatende bygd delvis utenfor tomtegrensa. Dette er ikke riktig, og henvendelse er sendt til Rindal kommune og Rennebu kommune med spørsmål om å få rettet opp i både grensa og tomtestørrelsa. Selger tar sikte på å få gjennomført oppmålingsforretning sommeren 2025, eventuelt sammen med nye eier.



*Utklipp fra skjøte fra 1972.*



*Utklipp fra Norgeskart som viser hytta mastu og uthus, men feilregistrert tomtegrense.*

Eiendommen ligger innenfor Trollheimen landskapsvernområde. Verneforskriften kan leses i lovdata.no: [Forskrift om vern av Trollheimen landskapsvernområde, Rindal, Surnadal og Sunndal kommunar, Møre og Romsdal, Oppdal, Rennebu og Meldal kommunar, Trøndelag - Lovdata](#)

Verneområdestyret for Trollheimen er forvaltningsmyndighet for Trollheimen og Innerdalen landskapsvernområder og Svartåmoen og Minilldalsmyrene naturreservater.

Verneområdestyret behandler søknader fra den aktuelle kommune om motorferdsel og byggesaker i verneområdet.

For verneområdene i Trollheimen gjelder et generelt byggeforbud, da det er et mål om å holde boenheter på samme nivå som ved vernetidspunktet. Det er et ønske om at både eventuelt nye og eksisterende bygninger skal passe de naturlige omgivelser, ha en begrenset størrelse, og en mest mulig ensartet og enkel form. Eksisterende bygninger og anlegg kan vedlikeholdes, men tiltak som medfører endringer i byggets utseende, størrelse eller bruk, krever tillatelse i medhold av verneforskrift og eventuelt plan - og bygningslov (PBL).

Les mer om verneområdet, verneområdestyret og hvilke regler som gjelder i [Nasjonalparkstyre | Forside](#)

## Adkomst til hytta

Eiendommen ligger i Rindal kommune, men har adkomst fra Jøldalsveien i Rennebu kommune. Her er det bomvei med avgift. Fra P-plassen i enden av Jøldalsveien må man gå eller sykle på traktorvei forbi Jøldalshytta og videre til Svartådalen om sommeren. Strekningene er relativt flat og omlag ca. 9 km lang. Fra traktorveien går man over Svartåa og opp en kort, bratt bakke for å komme til hytta.

Om vinteren er det adkomst på ski. Veien helt fram til P-plassen brøytes ikke hele vinteren. Nærmere informasjon om veien, bompenger og brøyting fås ved kontakt til Jøldal veglag. Kontaktinformasjon til veglaget kan hentes i Brønnøysundregisteret [Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret - Brønnøysundregistrene](#).

Skuterkjøring eller annen motorferdsel er i utgangspunktet ikke tillatt i landskapsvernområdet. Det kan for hytteeier etter verneforskriften likevel søkes om tillatelse etter § 5.3 for følgende:

- e. *Frakting av materialer og tyngre utstyr (båtar e.a.) til fritidshus, buer og naust.*
- f. *Motorferdsel når andre særlege grunnar ligg føre. Før eit løyve i tilfelle vert gjeve, skal trongen haldast opp mot moglege skader og ulemper og vurderast i høve til eit mål om å redusera motorferdsla til eit minimum.*

Se søknadskjema: [Nasjonalparkstyre | Søknadskjema for motorferdsel i verneområde for...](#)

## Omkostninger

23 500 kr (dokumentavgift på 2,5 % av eiendommens markedsverdi, antatt 950.000 kr.).

545 kr (tinglysing av skjøte)

545 kr (tinglysing av pantedokument)

24.840 kr (sum omkostninger)

**Totalpris inkl. omkostninger: 974.840 kr.**

NB Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

## Kommunale avgifter (Rindal kommune pr. 2024):

Eiendomsskatt: 1822 kr/år

Feiing/tilsyn fritidsbolig: 394 kr/ år

Renovasjon: 994 kr/ år

## Formuesverdi (2023)

Kr. 232.854

## Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningsssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut

ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

Tinglyste servitutter vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen. Ingen slike servitutter er kjent for selger i dag.

## Tilstand

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport av fagkyndig. Både bygget fra 1975 og tilbygget fra 1990 er laftet tømmer. Tre av ytterveggene er kledd med beiset panel. Det er ikke innlagt strøm eller vann. Oppvarming med vedovn. Bygget er satt på grunnmur av steiner på terreng. Tolags vinduer fra byggeårene (1975 og 1990). Skodder for vindu mot vest. Gulv i lakkert furu, uisolert. Torvtak. Kjøkkeninnredning i treverk fra byggeår. Kompostdo i eget rom i hytta, med naturlig avtrekk over tak og avrenning av væske mot terreng. Bygget har i væt jevnlig godt vedlikeholdt, bl.a. beiset, tett mot trekk og mus, tett liten lekkasje ved pipa o.l.

Hytta har ingen kjente feil og mangler utover følgende som er kjent:

- Avvik etter tilsyn fra Brannvesenet i 28.06.2022 som må rettes:

*Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentar: Under tilsynet ble det observert at ildstedet står for nært brennbart materiale. Ildstedet må monteres i henhold til monteringsanvisningen, avstand til brennbar vegg for dette ildstedet skal være 60 cm. Dette er avvik fra forskrift om brannforebygging § 6.*

I tillegg ble det gitt to anmerkninger, herunder at røykvarsler har nådd teknisk levealder og at hytta ikke har godkjent sløkkeutstyr.

Det er gitt frist til 31.12.2025 for retting av avvik og anmerkninger. Avviket kan lukkes ved å montere plate av brannsikkert materiale mellom ovnen og lafteveggen. Selger legger til grunn at kjøper retter avviket.

- Pålegg fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal 08.11.1995 om å rive uthuset. Å rive uthuset, som den gang hadde utedo og vedlager ble satt som vilkår for å få oppføre tilbygg til hytta i 1990. I tilbygget er det do og vedlager og uthuset har ingen funksjon i dag. Uthuset har ikke blitt revet. Det er ikke vedlikeholdt på mange år på grunn av pålegget om riving. Selger legger til grunn at kjøper vurderer riving av uthuset eller om selger ønsker å søke om at uthuset skal få bli stående.
- Liten råteskade på dørstokken på ytterdør.
- Gulvet i gangen har skjevhet. Denne skjevheten oppsto rett etter at tilbygget ble satt opp i 1990, og har ikke utviklet seg siden.
- Påbygget har isolasjon i gulv, men isoleringen er delvis i dårlig forfatning.
- Nedre del av røykrør på vedovnen bør skrives ut, og ovnen bør etterses for vedlikehold.

## Forbehold

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger samt opplysninger innhentet fra kommunen og Kartverket og grunnboken.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Standard kjøpekontrakt vil legges til grunn for avtalen. Selger tar sikte på å benytte Propr sin kontrakt.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

## Visning og overtakelse

Etter avtale.