



aktiv.

Sandmoen 9, 2552 DALSBYGDA

**Pen halvpart av tomannsbolig
med sentral og attraktiv
beliggenhet i Dalsbygda. 4 sov.
Dobbelgarasje og bad fra 2020.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros. TLF. 984 05 032

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 140,-
Total ink omk.: Kr 2 041 140,-
Selger: Silje Kvilvang
Erlend Lyster Ryen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 121/173 kvm
Tomtstr.: 904 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 131, bnr. 424
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1705260007

Pen halvpart av
tomannsbolig med sentral
og attraktiv beliggenhet i
Dalsbygda. Dobbelgarasje

Velkommen til Sandmoen 9.

Pen halvpart av tomannsbolig med sentral og attraktiv beliggenhet i Dalsbygda. Fra boligen er det gangavstand til både butikken og barnehagen.
Boligen framstår med en gjennomgående pen standard hvor det er gjort overflateoppussing de senere år samt at badet i 1. etasje ble oppusset i 2019/2022. I tillegg ble det bygget en romslig dobbelgarasje i 2020. Boligen er innholdsrik og har bl.a. fire soverom og to bad.

Innhold:
1. etasje:
Gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Sokkel:
Gang, bod, teknisk rom, bad og tre soverom.

I tillegg dobbelgarasje fra 2020 på 52 kvm.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen30

Egenerklæring43

Tilstandsrapport50

Energiattest77

Ferdigattest bolig og garasje82

Tegninger bolig og garasje84

Diverse kart90

Reguleringsbestemmelser92

Nabolagsprofil.....95

Forbrukerinformasjon 100

Budskjema 101

gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Oppdragstaker

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS,
organisasjonsnummer 988 591 270
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato

05.03.2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Erlend Lyster Ryen
	Silje Kvilvang
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2018 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Sandmoen 9 2552 Dalsbygda	
3430-131/424/0/1	



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Alvdal Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Jeg har lagt baderomsplater og rørleggerarbeidet på badet i 1. etg selv, men gjennom Alvdal Rør AS. Våtromsvinyl på gulv ble lagt av malerbua i 2019. mens badet ble ferdigstilt i 2022. Dette firmaet er avviklet og jeg har ikke tatt vare på faktura. Elektro ble ikke rørt. Jeg er utdannet som tømrer og rørlegger og har våtroms-sertifikat i både tømrerfaget og rørleggerfaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Malerbua på Tynset la våtromsvinyl på gulv og tettet rundt sluk.

Alvdal Rør stod for baderomsplater og rørleggerarbeid.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Fuktskader på gipsplater i garasje. Disse skal skiftes før salg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Egenregi

Beskrivelse av arbeidet: Det ble bygget garasje på eiendommen i 2020. Da jobbet jeg i Dalsbygda Bygg og Laft AS. Jeg er utdannet som tømrer og rørlegger.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
12.2.2026	Snorre Kolstad		Takstingeniør				
	Erlend Ryen		Kunde				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3430 OS	131	424		1	904.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Sandmoen 9							
Hjemmelshaver							
Ryen Erlend Lyster, Kvilvang Silje							

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	25
Underetasje	58			58	7
SUM	121				32
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom		
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad/vaskerom, bod, teknisk rom		

Kommentar
Fordeling av åpent areal (TBA):
-Veranda 1, 1. etg: 16m².
-Veranda 2, 1. etg: 9m².
-Platting, u. etg: 7m².

Lovlighet

