Salgsoppgave – Rudveien 7, 1911 Flateby

Innholdsrik og fleksibel enebolig med utleiemuligheter, stor solrik tomt og familievennlig beliggenhet

Velkommen til Rudveien 7 – en innholdsrik og fleksibel eiendom med landlig, rolig og svært solrik beliggenhet på Flateby. Boligen ligger skjermet til i blindvei uten gjennomgangstrafikk, omgitt av lite bebyggelse og med utsyn mot åpne omgivelser, noe som skaper en fredelig og behagelig atmosfære.
Dette er en eiendom som passer godt for både familier, fler-generasjonsbruk og kjøpere som ønsker en bolig med ekstra inntektsmuligheter. Planløsningen gir stor fleksibilitet i hverdagen og åpner for flere bruksmåter, enten ønsket er å bo romslig selv, tilrettelegge for familie, eller kombinere bolig og leieinntekter.
Boligen er opplyst å være utbedret i mai 2026, i tillegg til flere oppgraderinger de siste årene. Dette gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker en eiendom med løpende vedlikehold og videreutviklet standard.

Nøkkelinformasjon

- Adresse: Rudveien 7, 1911 Flateby.
- Boligtype: Frittliggende enebolig / generasjonsbolig.
- Eierform: Eiet.
- Byggeår: 1953.
- Areal: Ca. 147 m² oppgitt i salgsoppgaven, med bruksareal 151 m².
- Tomt: Stor eiertomt med gode solforhold og pent opparbeidede uteområder.
- Soverom: 3.
- Bad: 2.
- Parkering: Dobbelgarasje og parkering på egen tomt.
- Overtakelse: Snarest mulig etter avtale.
- Prisantydning: 4 550 000 kr.

Høydepunkter

- Fleksibel bolig med to innganger og svært gode bruksmuligheter.
- To kjøkken, to stuer og to bad.
- Gode muligheter for leieinntekter fra egen del av boligen.
- Stor, solrik og pent opparbeidet tomt.
- Terrasser med gode soner for avslapning og hyggelige sammenkomster.
- Dobbelgarasje og romslig gårdsplass.
- Sigdal-kjøkken fra 2024 i begge deler av boligen.
- Bad i hoveddel overflateoppusset i 2025.
- Videre utbedringer opplyst utført i mai 2026.

- Rolig og barnevennlig beliggenhet nær natur, skole, barnehage, butikk og Kollektivtransport.

Om boligen

Boligen er organisert over ett plan og har en praktisk utforming som gir fleksibilitet i bruk. Med to separate innganger og en planløsning som inkluderer to oppholdsavdelinger, to kjøkken og to bad, er dette en eiendom som skiller seg positivt ut i markedet.
Denne løsningen gjør boligen attraktiv for kjøpere som ønsker god plass, en privat avdeling for familie, eller en del som kan benyttes til utleie. Salgsoppgaven beskriver eiendommen som en generasjonsbolig med potensial for gode leieinntekter og fleksible bruksmuligheter.

Planløsning

Boligen inneholder entré, tre soverom, to stue-/kjøkkenløsninger, to bad og bodplass i kjeller. Planløsningen er tilrettelagt for en praktisk hverdag og gir rom for både sosialt familieliv og mer skjermede soner.
Fra hoveddelen er det utgang til terrasse på ca. 27 m² mot sør, mens den andre delen har utgang til egen terrasse på ca. 10 m². Dette gir gode uteplasser for morgenkaffe, sommermiddager og avslappende dager i solen.

Kjøkken

Boligen har to pene kjøkkeninnredninger fra Sigdal, begge fra 2024. Hovedkjøkkenet har glatte fronter, nedfelt kum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, mens den andre delen har tilsvarende pen og funksjonell kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer.
De to kjøkkenene gir en stor praktisk verdi i hverdagen og øker samtidig eiendommens attraktivitet for generasjonsbruk eller utleie. Dette er en løsning mange kjøpere aktivt ser etter i dagens marked.

Bad

Badet i hoveddelen ble overflateoppusset i 2025 og fremstår med et moderne og funksjonelt uttrykk. Her finnes servant med skap, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Boligen har i tillegg et ekstra bad i den andre delen av huset, noe som gjør eiendommen godt tilpasset både familier og boliger med delt bruk. To bad bidrar til økt komfort og bedre flyt i hverdagen.

Oppgraderinger

Eiendommen har hatt flere oppgraderinger de siste årene. I salgsmaterialet fremgår det blant annet at begge kjøkken er fra 2024, og at badet i hoveddelen ble overflateoppusset i 2025. Tidligere opplysninger i salgsdokumentene viser også til utførte arbeider som etterisolering, ny kledning, bytte av flere vinduer og ny ytterdør, samt etablering og forbedring av innvendige løsninger. I tillegg er huset opplyst å være utbedret i mai 2026, noe som er positivt for kjøpere som ønsker en bolig med videreutviklet standard.

Utleiemuligheter

Eiendommens fleksible planløsning gjør den særlig interessant for kjøpere som ønsker mulighet for ekstra inntekter. Med egen inngang, eget kjøkken, bad og oppholdsrom i en separat del av boligen ligger forholdene godt til rette for utleie eller bruk som generasjonsdel.
Dette kan bidra til en mer gunstig boligøkonomi og gjør eiendommen attraktiv både som familiebolig og som et kjøp med inntektspotensial. Salgsoppgaven fremhever selv at kjøper kan oppnå gode leieinntekter eller bo rimelig med mulighet for avkastning over tid.

Uteområder

Tomten er stor, solrik og pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og beplantning. Her er det gode muligheter for lek, hage, utemøblering og hyggelige sosiale soner gjennom store deler av året.
Eiendommen har en fin kombinasjon av praktiske utearealer og et landlig preg. De gode solforholdene fra morgen til kveld er en kvalitet mange vil sette stor pris på.

Beliggenhet

Rudveien 7 har en sentral, men samtidig landlig og rolig beliggenhet på Flateby. Området består hovedsakelig av eneboliger og landbrukseiendommer, og byr på et fredelig bomiljø med nærhet til naturen.
For barnefamilier er dette en attraktiv beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler, butikk og offentlig kommunikasjon. Flateby sentrum tilbyr dagligvare, kafé, restaurant og øvrige servicetilbud, samtidig som området gir enkel tilgang til marka, badevann, turstier og fritidsaktiviteter ved Øyeren.
Det er også gode kollektivforbindelser med buss i gangavstand, og avstandene oppgis til ca. 37 km til Oslo og ca. 17 km til Lillestrøm. Dette gjør det enkelt å kombinere naturnær bosetting med pendling og hverdagslogistikk.

Parkering

Eiendommen har gode parkeringsforhold med dobbelgarasje og plass til flere biler på egen tomt. Dette er en viktig og praktisk fordel for familier og husstander med flere kjøretøy.

Hvem passer boligen for?

Rudveien 7 passer svært godt for kjøpere som ønsker en romslig bolig med fleksibel planløsning og mange bruksmuligheter. Eiendommen er særlig aktuell for familier, generasjonsbolig, kjøpere som ønsker å leie ut en del av boligen, eller de som ønsker å kombinere bolig og investering.

Pris og omkostninger

Prisantydning er satt til 4 550 000 kr.
Omkostninger er beregnet slik:

- Dokumentavgift til staten (2,5% av kjøpesum): 113 750 kr.
- Tinglysing skjøte: 545 kr.
- Tinglysing panterettsdokument: 545 kr.
- Boligkjøperpakke (valgfri): 19 900 kr.

Totale omkostninger inkludert valgfri boligkjøperpakke utgjør 134 740 kr.
Totalpris inkludert omkostninger blir 4 684 740 kr.
Totalpris uten boligkjøperpakke blir 4 664 840 kr.

Løpende utgifter

Kommunale avgifter var oppgitt til 11 384 kroner per år, og vannavgift til 9 401 kroner per år i salgsoppgaven.

Kort annonsetekst

Innholdsrik og fleksibel enebolig med stor solrik tomt, to innganger og gode utleiemuligheter i rolige omgivelser på Flateby. Boligen har to kjøkken, to stuer, to bad, tre soverom, terrasser, dobbelgarasje og en planløsning som passer perfekt for både familie, generasjonsbruk og kjøpere som ønsker ekstra inntekter.

Kontakt og visning

Kontakt selger for visning, prisinformasjon og nærmere opplysninger om eiendommen. Dokumentet kan brukes som privat salgsoppgave og kan suppleres med bilder, kontaktdata og eventuelle oppdaterte opplysninger før utsendelse.