SALGSOPPGAVE

HØGDAVEIEN 56

1482 NITTEDAL

En romslig og innholdsrik familiebolig med separat innredet kjellerdel, dobbelgarasje og vid utsikt mot Ørfiske og Nordmarka



PRISANTYDNING	BRA-I / BRA TOTAL	TOMT
kr 11 900 000	402 / 434 m²	1 002,4 m²
BOLIGTYPE	**BYGGEÅR**	**EIERFORM**
Enebolig	1999	Selveier

KONTAKT

Elizabeth Svensson | 942 87 879 | elizabethsvensson@live.com

Velkommen til Høgdaveien 56

En sjelden kombinasjon av plass, utsikt og umiddelbar nærhet til marka - skapt for et innholdsrikt familieliv.

Nesten innerst i en rolig blindvei på Rotnes ligger denne særpregede og romslige eneboligen over tre plan. Her får du en gjennomtenkt familiebolig med generøse oppholdsrom, store vindusflater, lune ildsteder og en fleksibel planløsning som gir plass til både fellesskap og privatliv.

Hoveddelen byr på seks soverom, to romslige stuer, elegant kjøkken med kjøkkenøy, praktisk vaskerom og spiskammer samt flere gode oppbevaringsløsninger. Den store terrassen ligger som en naturlig forlengelse av stuen og åpner seg mot utsikten over Ørfiske og Nordmarka.

Kjelleretasjen har en separat innredet del med egen inngang, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og soverom. Dette gir verdifull fleksibilitet for storfamilien, ungdom, gjester eller andre behov. Se særskilt informasjon om godkjenningsstatus.

Med bommen til marka rundt 70 meter fra eiendommen, gode pendlermuligheter og kort vei til skoler og servicetilbud, kombinerer boligen en naturnær livsstil med en praktisk hverdag.

Høydepunkter

- Innholdsrik enebolig over tre plan med sjenerøse rom og fleksibel planløsning
- Seks soverom i hoveddelen og separat innredet kjellerdel med egen inngang
- Stor, privat terrasse med lite innsyn og utsikt mot Ørfiske og Nordmarka
- To romslige stuer, peis og store vindusflater som gir rikelig med dagslys
- Stilrent kjøkken med kjøkkenøy, gode arbeidsflater og takvindu
- Stor dobbelgarasje med plass til to biler og lager i etasjen over
- Balkong med morgensol fra soverom i andre etasje
- Bommen til marka ligger ca. 70 meter fra eiendommen
- Gangavstand til tog, buss og nærbutikk samt kort vei til skoler og aktivitetstilbud

Fakta og nøkkelopplysninger

Opplysning	Informasjon
Adresse	Høgdaveien 56, 1482 Nittedal
Kommune	Nittedal
Gnr./bnr.	38/104
Boligtype	Enebolig
Eierform	Selveier
Byggeår	1999

Opplysning	Informasjon
Tomteareal	1 002,4 m^2
BRA-i / BRA totalt	402 / 434 m^2
Soverom i hoveddelen	6
Separat innredet kjellerdel	1 soverom, bad og stue/kjøkken
Prisantydning	kr 11 900 000
Energimerke	C
Kommunale avgifter	Kr 9 840
Eiendomsskatt	kr 9 124 per år
Overtakelse	Etter avtale

Beliggenhet

Naturnært og familievennlig, med gode forbindelser til Oslo og et bredt tilbud i nærområdet.

Boligen ligger attraktivt til nesten innerst i en blindvei i Høgdaveien på Rotnes. Området er rolig og etablert, med marka rett utenfor døren og flotte turmuligheter mot blant annet Ørfiske, Høldippelen og Nordmarka. Ørfiske og Høldippelen er populære, familievennlige badevann som gir fine rammer for turer, bading og friluftsliv gjennom store deler av året.

Enkel hverdag

Det er ca. 800 meter til nærbutikk, tog og buss. Togreisen til Oslo tar om lag 25 minutter. Barnehage ligger ca. 500 meter fra boligen, Rotnes skole ca. 1,7 km, Nittedal ungdomsskole ca. 2 km og Bjertnes videregående skole ca. 2,3 km unna.

Nittedal IL, Rotneshallen og sentralidrettsanlegget ligger samlet ved ungdomsskolen. Skistadion og lysløype ved Sørli ligger rundt 2 km unna med bil, og løypenettet kan nås fra nærområdet. Nittedal legesenter ligger ca. 1,4 km fra eiendommen.

Service, kultur og aktiviteter

Mo Senteret har et variert tilbud av butikker, dagligvare, vinmonopol, serveringssteder, frisør, optiker, sportsbutikk og andre servicetjenester. Her ligger også treningssenter. Flammen kulturhus, bibliotek, rådhus og kirke ligger i tilknytning til senterområdet. Varingskollen Alpinsenter, Hakadal Golfklubb og Aas gård nås på om lag 15 minutter med bil.

Tomt, uteområder og parkering

Tomten

Eiendommen har en romslig tomt på 1 002,4 m^2 og en stor gårdsplass med plass til flere biler. Uteområdene har gode solforhold og et åpent utsyn mot naturen rundt.

Terrasse - privat, solrik og utsiktsrik

Den generøse terrassen er en naturlig forlengelse av hovedstuen og gir rikelig med plass til både loungegruppe, spisebord og flere soner. Her kan lange sommerdager, middager og rolige morgener nytes med utsikt mot hagen, Ørfiske og Nordmarka. Terrassen har lite innsyn og oppleves som skjermet og privat.

Balkong med morgensol

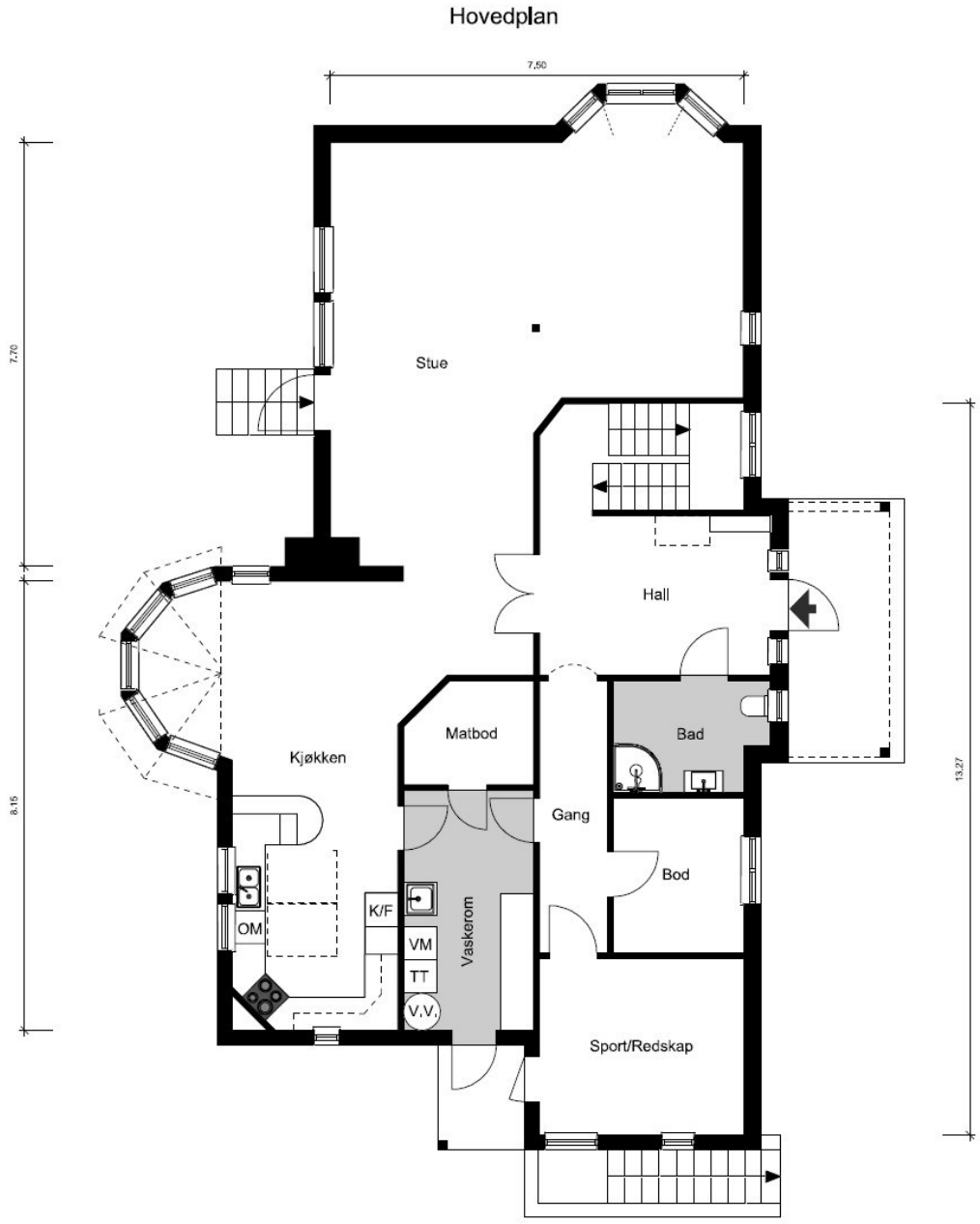
Fra et av soverommene i andre etasje er det direkte utgang til en egen balkong. Dette er et hyggelig og tilbaketrukket sted for morgenkaffen.

Dobbelgarasje og parkering

Den store dobbelgarasjen har god plass til to biler samt sykler, sportsutstyr og annen oppbevaring. Via utvendig trapp er det adkomst til et praktisk lager i etasjen over. Den romslige gårdsplassen gir i tillegg gode parkeringsmuligheter for familie og gjester.

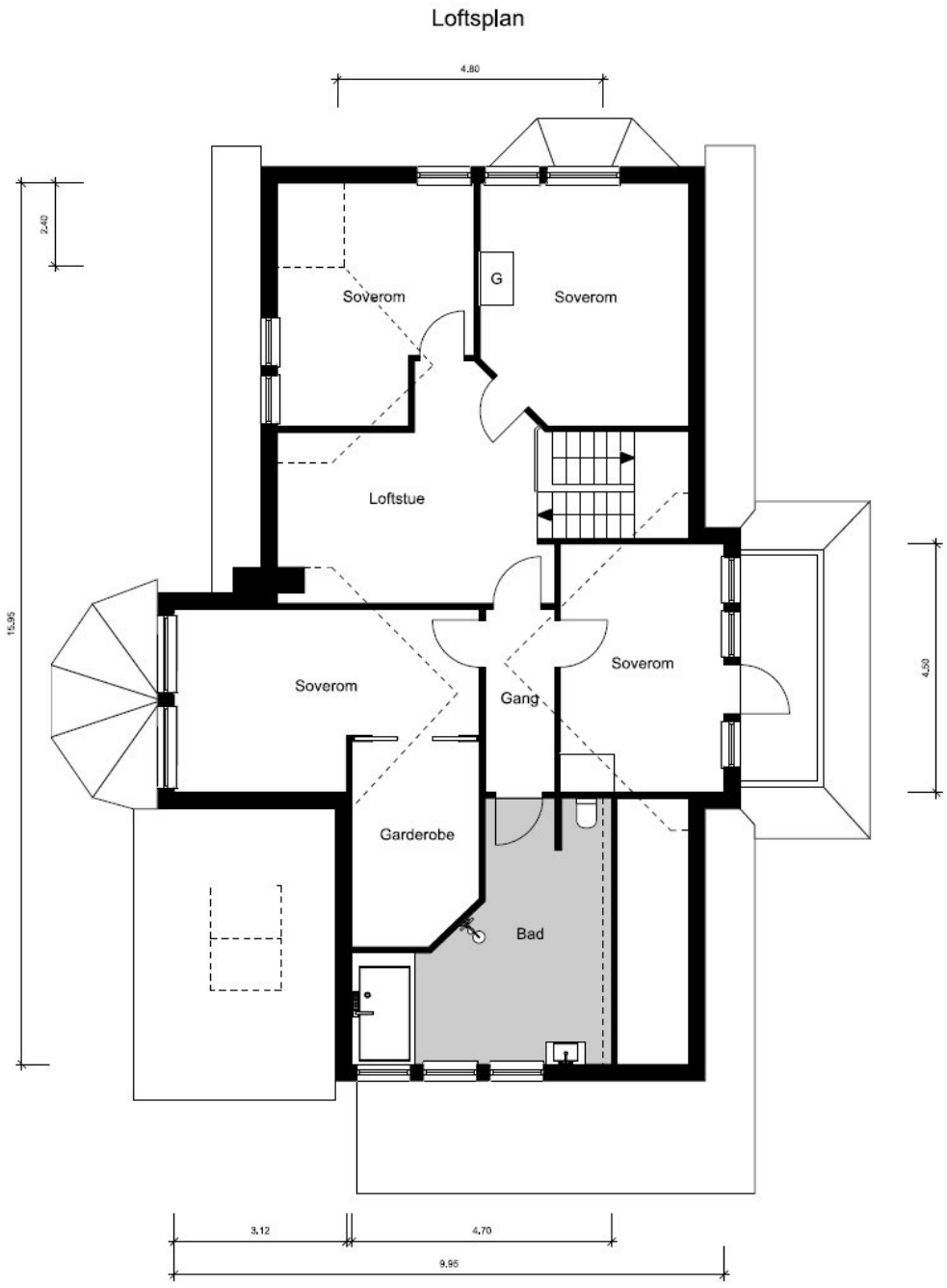
Plantegninger

PLANTEGNING 1. ETASJE - HOVEDDEL



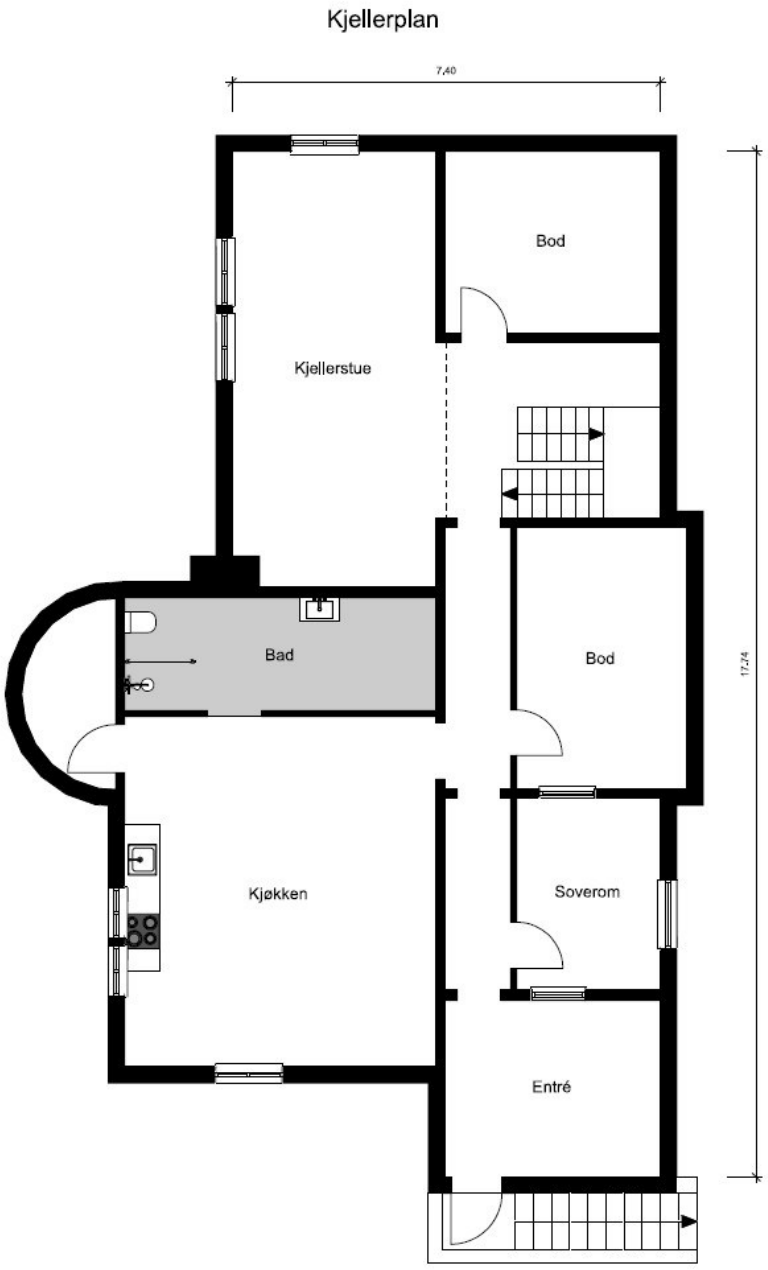
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

PLANTEGNING 2. ETASJE



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

PLANTEGNING KJELLERPLAN



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Planløsning og rombeskrivelse

En innholdsrik bolig med gode soner for både familieliv, arbeid, gjester og avslapning.

Hoveddel

Entré

Stor og innbydende entré med moderne fliser, skyvedørsgarderobe med speilfronter og skoskap på motsatt side. Gode oppbevaringsmuligheter gir et ryddig og elegant førsteinntrykk.

Stuer

Boligen har to romslige stuer. Hovedstuen har en lys og luftig atmosfære med store vindusflater, peis, flere innbydende oppholdssoner og direkte utgang til terrassen. Den andre stuen gir fleksible møbleringsmuligheter og passer godt som TV-stue, ungdomsstue eller et mer tilbaketrukket oppholdsrom.

Spisestue

En innbydende spisestue med plass til et stort spisebord og hyggelige middagsselskaper. Rikelig dagslys bidrar til en lun og behagelig atmosfære.

Kjøkken

Stort og stilrent kjøkken med kjøkkenøy, sjenerøse arbeidsflater og varme tretoner. Et stort takvindu, kombinert med øvrige vinduer, gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse. Kjøkkenøya fungerer både som arbeidsplass og sosialt samlingspunkt.

Vaskerom og spiskammer

Ved kjøkkenet ligger et stort og funksjonelt vaskerom med plass til vaskemaskin, tørketrommel, arbeidsbenk, skap og oppbevaring. Et tilknyttet spiskammer gir verdifull ekstra lagringsplass.

Bad

Andre etasje har et romslig familiebad på ca. 20 m^2 med beige fliser, badekar, dusj, gode oppbevaringsmuligheter og store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys. I første etasje finnes et moderne, flislagt bad med dusj, toalett og servant.

Soverom og kontor

Hoveddelen har seks soverom med gode lysforhold og fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet har skråtak, store vindusflater, vid utsikt mot Ørfiske og Nordmarka samt tilknyttet walk-in closet. Et soverom i andre etasje har direkte utgang til balkong med morgensol. Boligen har i tillegg et lyst og romslig kontor som egner seg godt som hjemmekontor eller studieplass.

Separat innredet kjellerdel

En fleksibel del av boligen med egen inngang og flere mulige bruksområder.

VIKTIG OM GODKJENNINGSSTATUS

Kjellerdelen er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet eller utleieleilighet. Den har ikke vært utleid, men er benyttet internt i familien. Eventuell fremtidig bruk må være i samsvar med godkjente tegninger og offentlige krav. Kjøper overtar ansvaret for eventuell søknadsprosess.

Egen inngang og entré

Kjellerdelen har separat inngang og en romslig entré med god plass til garderobe og oppbevaring. Den separate adkomsten gir privatliv og fleksibilitet.

Stue og kjøkken

Lys stue og kjøkken i åpen løsning med god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter. Rommet gir fine rammer for både hverdagsliv og besøk.

Soverom

Romslig rom innredet som soverom, med flislagt gulv og plass til seng og oppbevaringsløsninger. Bruk som soverom må samsvare med godkjente tegninger og krav til rom for varig opphold.

Bad og vaskerom

Lyst og romslig, flislagt bad i beige toner med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Opplysninger om alder, utførelse og dokumentasjon fremgår av tilstandsrapporten og øvrige vedlegg.

Teknisk rom

Boligens tekniske rom ligger i tilknytning til kjellerdelen, ved kjøkkenet og bak badet. Rommet betjener hele huset, inneholder sentrale tekniske installasjoner og gir samtidig praktisk oppbevaringsplass.

Strøm og mulig leienivå

Kjellerdelen har ikke egen strømmåler. Strømforbruket inngår derfor i boligens samlede forbruk. Eventuell fordeling av strømkostnader må avtales særskilt. Selgers vurdering er at sammenlignbare leieobjekter i området kan ha et leienivå på ca. kr 12 500-16 000 per måned. Dette er kun et anslag og ingen garanti for oppnåelig leie eller lovlig utleie.

Standard og tekniske opplysninger

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i våtrom, entré/hall og kjelleretasje. Varmefolie under parkett i stue/kjøkken. Peis i hovedstuen og peisovn i kjellerstuen.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, installert ved oppføring i 1999.

Vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i Nittedal kommune.

Vinduer og dører

I hovedsak originale fra byggeåret 1999. Se tilstandsrapport for nærmere vurdering.

Elektrisk anlegg

Elko elektrisk anlegg fra byggeåret. El-tilsyn utført i 2023 uten registrerte merknader.

Internett og TV

Fiberbredbånd via Nokab/Telia.

Tak, drenering og grunnmur

Opplysninger og tilstandsvurderinger må leses i vedlagte tilstandsrapport.

Utførte arbeider og påkostninger

År	Tiltak
2023	Nye fliser i entré, gang og vaskerom. Arbeidet er opplyst utført av fagfolk.
2022	Peisovn installert i kjellerstuen. Arbeidet er opplyst utført av fagfolk.

Eventuell dokumentasjon fremlegges dersom den er tilgjengelig.

Tilstand, feil og mangler

Tilstandsrapporten er en sentral del av salgsgrunnlaget. Interessenter oppfordres til å lese rapporten grundig, inkludert beskrivelser av tilstandsgrader, anbefalte tiltak og eventuelle kostnadsestimater, før bud inngis.

REGISTRERTE FORHOLD

Tilstandsrapporten viser TG3 for våtrom. Våtrommene er i normal bruk, og selger opplyser at det ikke er påvist skader eller lekkasjer. Klassifiseringen må forstås i lys av alder, forventet levetid og mulig fremtidig behov for utbedring. Utvendig vegg med skifer ved kjøkkendelen skal etter planen utbedres før overtakelse.

Alle øvrige kjente feil, mangler og avvik som fremgår av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring, må innarbeides eller fremgå tydelig av vedleggene før publisering.

Offentlige og juridiske forhold

Ferdigattest

Ferdigattest foreligger og er vedlagt.

Godkjente tegninger og faktisk bruk

Planløsningen bygger på tegninger fra byggeåret 1999. Kjelleren ble innredet i perioden 2002-2005. Den separat innredede kjellerdelen er ikke omsøkt eller godkjent som egen boenhet, og har kun vært benyttet internt i familien. Eventuelle avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk må fremgå tydelig av kommunale dokumenter og salgsgrunnlaget.

Reguleringsforhold

Eiendommen omfattes av områdereguleringen for Tumyrhaugen, vedtatt 11. mai 2026. Interessenter oppfordres til å gjennomgå reguleringskart, planbestemmelser og øvrige plandokumenter fra Nittedal kommune og Arealplaner.no, PlanID 202505.

Tinglyste rettigheter og heftelser

Det er opplyst at eiendommen har tinglyst veirett for adkomst over naboeiendommen. Grunnboksutskrift og alle relevante servitutter må vedlegges og gjennomgås før bud inngis.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eventuelle private avtaler, kostnader eller vedlikeholdsforpliktelser må avklares mot kommunale opplysninger og tinglyste dokumenter.

Radon og brannvern

Det ble foretatt radonmåling i 2005, men dokumentasjon foreligger ikke. Brannvern og rømningsveier er opplyst etablert i tråd med kravene som gjaldt ved oppføring. Nye brannslokningsapparater installeres før overtakelse.

Konsesjon og odel

Ikke relevant for eiendommen, ifølge selger.

Arealer

Arealene nedenfor er hentet fra det oppgitte arealgrunnlaget. Opplysningene må kontrolleres mot endelig tilstandsrapport eller godkjent arealoppmåling før publisering.

Bruksareal BRA

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Sum BRA	TBA
Loft	106 m^2			106 m^2	
1. etasje	150 m^2	32 m^2		182 m^2	36 m^2
Underetasje	146 m^2			146 m^2	
SUM	**402 m^2**	**32 m^2**		**434 m^2**	**36 m^2**

BRA-i: internt bruksareal | BRA-e: eksternt bruksareal | BRA-b: innglasset balkong | TBA: terrasse- og balkongareal

Romfordeling

Etasje	Rom innenfor BRA-i	BRA-e	BRA-b
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og bad		
1. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, vaskerom, bod og bod over garasje	Garasje	
Underetasje	Bod, kjellerstue, gang, bod 2, kjøkken, teknisk rom, bod/soverom, bad og entré		

Merk: Romfordelingen beskriver dagens bruk og må ses i sammenheng med godkjente tegninger og opplysninger om godkjenningsstatus.

Løpende kostnader

Kommunale avgifter

Kommunalse utgifter utgjør kr 9 840

Eiendomsskatt

Oppgitt eiendomsskatt er kr 9 124 per år, basert på fremlagt skatteliste for offentlig ettersyn.

Skatteliste - offentlig ettersyn

Adresse	Eiendom	Takst	Skatteniv å	Bunnfradrag	Grunnlag	Promillesat s	Skatt	Fritak
Høgdaveien 56	38/104/0/0	kr 8 660 000	70 %	kr 1 500 000	kr 4 562 000	2 ‰	**kr 9 124**	Ingen

Forsikring

Boligselgerforsikring.

Strøm og oppvarming

Boligen varmes hovedsakelig opp med strøm, supplert med peis og peisovn. Årsforbruk og kostnad må dokumenteres dersom de skal oppgis.

Private felleskostnader, vei eller brøyting

Ingen opplyste faste kostnader.

Andre faste kostnader

Ingen opplyste faste kostnader.

Pris, omkostninger og oppgjør

Prisantydning

kr 11 900 000

Omkostninger for kjøper

- Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesummen: kr 297 500
- Tinglysing av skjøte: etter gjeldende sats
- Tinglysing av pantedokument: etter gjeldende sats
- Eventuelle øvrige gebyrer til oppgjørsforetak eller bank

Beregningen er veiledende og må oppdateres med gjeldende offentlige satser og endelig kjøpesum før publisering.

Oppgjørsansvarlig

DNB. Endelig navn, avdeling og kontaktinformasjon til ansvarlig oppgjørsforetak må settes inn før budrunde og kontraktsinngåelse.

Visning, budgivning og overtakelse

Visning

Søndag 18. oktober 2026 kl. 13.00-15.00.
Mandag 19. oktober 2026 kl. 16:00-18:00

Budgivning

Planlagt budrunde starter tirsdag 20. oktober 2026 kl. 12.00. Bud skal gis skriftlig og inneholde bud sum, finansieringsplan eller finansieringsbekreftelse, akseptfrist, ønsket overtakelse og eventuelle forbehold. Nærmere bud rutiner og mottaker må avklares med oppgjørsansvarlig før salgsstart.

Overtakelse

Etter avtale. Overtakelse kan gjennomføres innen fire uker etter kontraktsinngåelse, dersom partene blir enige om dette.

Vedlegg og dokumentoversikt

Dokumentoversikt

Følgende dokumenter er innhentet og inngår som en del av salgsdokumentasjonen:

Byggteknisk dokumentasjon

☑ Tilstandsrapport
☑ Selgers egenerklæring
☑ Energiattest
☑ Arealrapport og plantegninger
☑ Dokumentasjon på utførte arbeider

Offentlige eiendomsopplysninger

☑ Grunnboksutskrift med tinglyste servitutter
☑ Midlertidig brukstillatelse og eventuell ferdigattest
☑ Godkjente byggetegninger og byggesaksdokumenter
☑ Reguleringskart og reguleringsbestemmelser
☑ Kommunale eiendomsopplysninger

Budgivning

☑ Budskjema
☑ Informasjon om budgivning

Selger og kontaktinformasjon

Selger	Dag Fodstad
Kontaktperson	Elizabeth Svensson
Telefon	942 87 879
E-post	elizabethsvensson@live.com