

# LJAN

GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO



## LJAN - ENEBOLIG OVER 3 ETASJER MED 6 SOVEROM OG PANORAMAUTSIKT OVER OSLOFJORDEN - LEDIG OMGÅENDE

LEIEPRIS:	Kr. 35 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.05.2024
AREAL/ROM:	194 kvm. bra-i. Antall rom: 7.
KONTAKTPERSON:	Niklas Lundstrøm
TELEFON:	90 71 85 28
E-POST:	niklas.lundstrom@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 38524
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/38524">www.utleiemegleren.no/bolig/38524</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Niklas Lundstrøm

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig/Eiendomsmegler Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Fast eiendom

## SAKSNUMMER

38524/0114-24

## EIER

EIVIND NILSEN og CAROLINE KHOURY NILSEN

## EIENDOMMEN

Adresse: Gladvollveien 18 B, 1168 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Nordstrand

Areal: 194 kvm. BRA.

Antall rom: 7

Etasje: 1

Matrikkel: Gnr 194, Bnr 213, Boenhet H0101

## ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter G

Boligens energiattest, med oppvarmingskarakter, er tilgjengelig hos megler og utleveres ved forespørsel.

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

## BELIGGENHET

Ljan er et sjarmerende og ettertraktet boligområde som ligger langs Oslofjordens østlige bredde, bare en kort kjøretur sørøst for Oslo sentrum. Dette området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet, frodige skoger og historiske bygninger, og tiltrekker seg både familier og enkeltpersoner som ønsker en rolig og naturskjønn livsstil.

### Natur og rekreasjon:

Med sin nærhet til Oslofjorden og flere grønne områder, inkludert Ljanselva og Ekebergskogen, tilbyr Ljan fantastiske muligheter for utendørsaktiviteter og rekreasjon. Innbyggerne kan nyte vakre turstier, sykkelruter, og piknikområder langs fjorden og i skogen. Om sommeren er det populært å dra til nærliggende strender for å bade og sole seg.

### Skoler og barnehager:

Ljan har et godt utvalg av skoler og barnehager, som gjør området attraktivt for barnefamilier. Det er flere offentlige og private skoler, samt barnehager med gode fasiliteter og omsorgsfulle ansatte.

### Transport:

Området er godt betjent av kollektivtransport, med hyppige bussforbindelser til Oslo sentrum og andre deler av byen. I tillegg er det enkel tilgang til E6 og E18 for de som foretrekker å kjøre bil.

Det er en kort og enkel spasertur til Ljan togstasjon. Toget til Oslo S tar bare 9 minutter.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO

---

## BESKRIVELSE

Fantastisk 1920-talls gårdshus over 3 etasjer med panoramautsikt over Oslofjorden - Ledig omgående.

Med sine nesten 200 kvadratmeter innendørs boareal, er denne eiendommen egnet for en stor familie. Med sine 6 soverom og store fellesområder både innendørs og utendørs, kan alle nyte privatlivet samtidig som de samles uten å føle seg trangt. Eiendommen er fullt møblert med moderne skandinavisk interiørstil. Det er parkering for tre biler i privat oppkjørsel.

Fasiliteter:

- Oppdatert 1920-talls gårdsbygning
- Panoramautsikt over Oslofjorden
- 2 stuer
- 6 Soverom
- Store fellesområder både innendørs og utendørs
- Fullt møblert med moderne skandinavisk interiørstil
- Peisens nye innsats gir en behagelig varme, mens varmepumpen sørger for jevn temperatur i store deler av huset.
- Privat jacuzzi
- Parkering for tre biler i privat oppkjørsel
- Strøm inkl opp til 6.000 kr
- Tv og interett inkl.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Første etasje: Entre, do, stue, kjøkken, soverom 2.

Underetasje: Kjellerstue, WC, soverom 3.

Andre etasje: Hovedsoverom, soverom 4, soverom 5, soverom 6, vaskerom, WC og bad.

## STANDARD

Gulv: Tre, laminat og flis

Vegger: Malte overflater, panel og flis.

Tak: Malte overflater.

Boligen ble i 2021, 2022 og 2023 vesentlig pusset opp med nye bad, WC og nytt kjøkken. Alle overflater ble pusset opp og malt.

## INVENTAR

Boligen leies ut møblert.

Frittstående hvitevarer: mikrobølgeovn.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

Frittstående hvitevarer medfølger så lenge de virker, reparasjon/bytte inngår ikke i leieavtalen.

## FASILITETER

Boligen har hage, peis/ildsted, opplegg internett, ikke-røyk, utsikt, barnevennlig, rolig, hagemøbler, opplegg for kabel-tv.

Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

## PARKERING

Parkering på biloppstillingsplass.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet, peis og varmepumpe.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 35 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett, grunnpakke TV og parkering er inkludert i leien. Medtatt i husleien er a-konto beløp for strøm kr. 6 000.

Total husleie kr. 35 000.

Utleier vil dokumentere og foreta avregning mot innbetalt a-kontobeløp minimum en gang pr år. Differansen mellom faktisk forbruk og avregning betales innen 14 dager etter mottatt avregning.

Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.

## UTLEIERS KRAV TIL SIKKERHET

Som sikkerhet i dette leieforholdet kan leietaker velge å innbetale kontant depositum i DNB, eller etablere en garanti formidlet av Søderberg & Partners.

Velges kontant depositum i DNB, er sikkerhetsbeløpet fra 3 måneders husleie.

Velges garanti formidlet av Søderberg & Partners er sikkerhetsbeløpet fra fire måneders husleie. Garantipremien er 11 % av sikkerhetsbeløpet. Garantipremien betales før kontraktsinngåelse og refunderes ikke ved leieavtalens opphør. Garantisten vil kreve regress av leietaker ved leietakers erstatningsbetingede mislighold.

Det tas forbehold om prisendringer fra garantistiller.

Ta kontakt med saksbehandler i Utleiemegleren for å finne ut om du tilfredsstillere vilkårene for å kjøpe garanti.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.05.2024

Leietid: 01.05.2024 - 15.07.2025

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.01.2025, og dette er første mulige tidspunkt en oppsigelse kan ha virkning fra. Sies leieforholdet opp innen denne dato vil leieforholdet ha en minste leietid frem til 30.04.2025.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.01.2025 vil ha virkning den første dag i den påfølgende måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

Tidligste opphør av leiekontrakten ved oppsigelse forutsetter at leiekontrakten starter på det tidspunktet som er nevnt ovenfor.

## ADGANG TIL FREMLEIE AV BOLIGEN

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke, med mindre annet er skriftlig avtalt eller følger av husleieloven.

## FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen har status "tatt i bruk" hos kommunen

## VILKÅR OM LEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietakeren skal for egen regning forestå det sedvanemessige indre vedlikehold av boligen og av ytre rom som tilhører boligen.

Leietakeren skal vedlikeholde bl.a maling, tapeter, gulvbelegg, innvendige dører samt den innvendige delen av utgangsdører, ildsteder, låser og nøkler, sikringer, ledninger, ruter, kraner, brytere, kontakter, brannvarslings- og slukningsutstyr og lignende forbruksmateriell. Leietakeren skal forestå vedlikehold, herunder oppsteking av rør til og med vannlås og sluk. For møblerte leieforhold omfattes også vedlikehold av møblene av leierens vedlikeholdsplikt.

Medfører vedlikeholdet forandringer i boligen, skal det gis et skriftlig forhåndssamtykke fra utleier som godkjenner forandringene. Slikt forhåndssamtykke gir ikke leietakeren rett til å kreve vederlag for forbedringer jf. husleielovens





# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO

---

§ 10-5.

Medfører vedlikeholdet at gjenstander må skiftes ut, påhviler utskiftning utleier med mindre gjenstanden er installert av leietakeren eller gjenstanden er ødelagt, grunnet leierens bruk eller av manglende vedlikehold fra leierens side.

Dersom boligen har utvendige fasader/terrasser skal utleier, uansett hvor lenge leieforholdet varer, ivareta normalt utvendig vedlikehold.

Leietakeren er likevel ansvarlig for å etterse og vedlikeholde hageanlegg, tak, balkonger, terrasser, takrenner, nedløpsrør, innkjørsel/parkeringsområde. Leietakeren plikter også å holde eiendommen ryddet og rengjort og forestå egen snømåking.

Alle arbeider som leietakeren plikter å utføre etter denne kontrakt, må utføres uten ugrunnet opphold og håndverksmessig forsvarlig og iht. Norsk Standard.

## TYPE UTLEIEOBJEKT

Denne utleieboligen er utleiers egen bolig og leies ut ved et midlertidig fravær på inntil fem år. Det opplyses om at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Bestemmelsen i husleieloven § 7-3 om framleie av del av bolig og husleieloven § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke. Av bestemmelsene i husleieloven kapittel 9 skal bare husleieloven § 9-10 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i husleieloven § 9-6. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

## UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 40,00% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 000,00

Marked og tilretteleggingshonorar kr. 2 900,00

De opplyste vederlagene er inklusive mva.

Leietakeren betaler ikke for Utleiemeglerens tjenester.

Utleier har gitt Utleiemegleren Forvaltning AS i oppdrag å kreve inn og motta leie samt etablere avtalte sikkerheter.

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen jfr. Husleielovens § 2-5.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt før kontraktssignering.

Leietaker vil bli avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen før inn- og utflytting.

## LOV OM HVITVASKING

Utleiemegleren og våre meglere er underlagt lov om hvitvasking av 1. juni 2018 i utøvelsen av vårt yrke og således forpliktet til å foreta kundekontroll av alle våre kunder og parter i et kundeforhold. Vi har rapporteringsplikt til myndighetene om det foreligger mistanke om hvitvasking og/eller terrorfinansiering. Kundekontroll vil gjennomføres ved inngåelse av et kundeforhold og løpende i kundeforholdet. Kontrollen inkl. blant annet legitimasjonskontroll, opplysninger om formål med kundeforholdet, reelle rettighetshavere og midlenes opprinnelse. Der partenes representanter opptre i henhold til fullmakt vil identitetskontroll gjøres også for fullmaktsgiver. Kundekontroll skal gjennomføres før eller senest samtidig med inngåelse av kundeforholdet, samt senere, hvis det oppstår mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom tilfredsstillende kundekontroll etter hvitvaskingsloven ikke kan gjennomføres, er det ikke tillatt for Utleiemegleren eller megler å påta seg/gjennomføre oppdraget.

## PERSONVERN

I tråd med reglene i personopplysningsloven og GDPR gjør vi oppmerksom på at kunder som registrerer seg som

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO

---

interessent på en bolig, vil bli registret i våre systemer for det formål å følges opp i forbindelse med utleie eller leie av bolig.

For nærmere redegjørelse om personvernregler hos Utleiemegleren, se vår hjemmeside;  
<http://www.utleiemegleren.no/personvern>.

## VISNING

Visning kan avtales med Niklas Lundstrøm  
90 71 85 28

Utleiemegleren holder både fellesvisninger og privatvisninger på sine boliger.

Ønsker du å melde interesse for boligen gjør du det ved å sende megler en melding gjennom annonsen eller ta kontakt pr e-post.

Vårt digitale-interessentskjema fyller du ut på eller i forkant av visning.

Utleiemegleren ønsker deg velkommen på visning!

## MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Rubina Ranas gate, 0190 OSLO

Tel +47 23 00 27 20

Organisasjonsnummer 992876883



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO



Unik mulighet med panoramautsikt og 6 soverom på Ljan



Eiendommen har store og fine uteområder. I tillegg til flott terrasse finnes det også en stor hage.



Moderne kjøkken med alle hvitevarer



Utsikt fra kjøkken



Stuen er romslig med flere sittegrupper.



Dette flotte hjemmet tilbyr hele 6 soverom, med avbildet soverom beleiliggende plassert i første etasje.





# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO



Utsikt fra stue



I 2:e etage finner du 4 soverom, vaskerom, bad og WC.



Fra hovedsoverom er det adgang til soverom nummer seks, som også kan fungere som walk-in-garderobe.



Boligen nyter en fantastisk utsikt, og hovedsoverommet er intet unntak.



Soverom 2 - med mulighet for kontorplass.



Pentt flislagt, separat bad med downlights i tak.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO



Separat vaskerom utstyrt med moderne fasiliteter og god lagringsplass



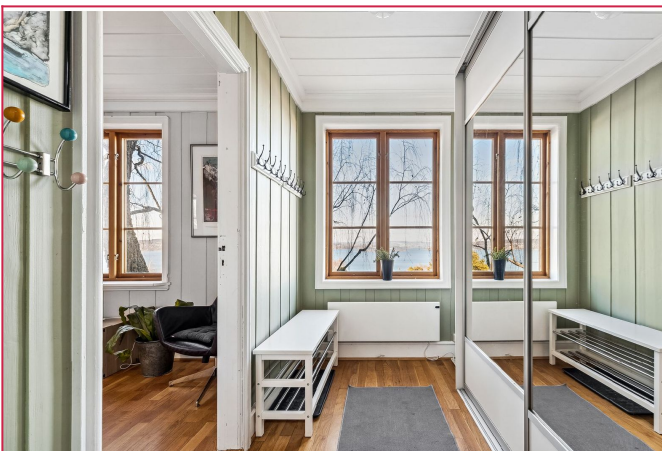
Pen WC med malte overflater.



Soverom 4



Soverom 3 med plassbygget køyeseng.



Entre



Uteplass



# INFORMASJON OM BOLIGEN

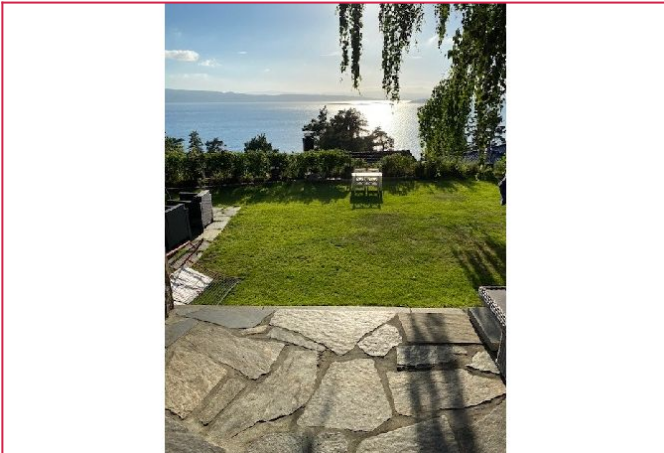
SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO



Uteplass jacuzzi



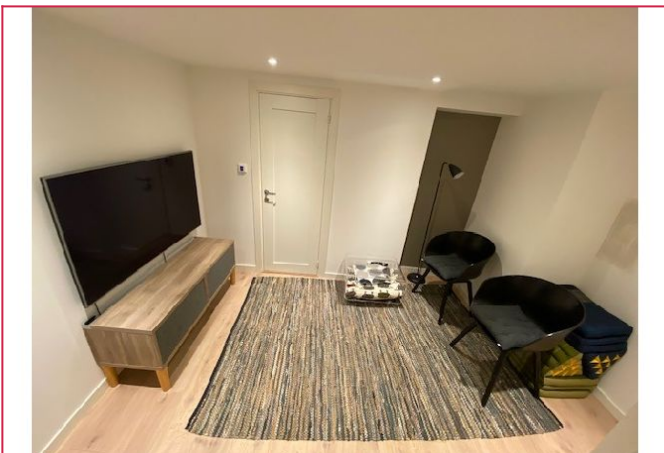
Fasade



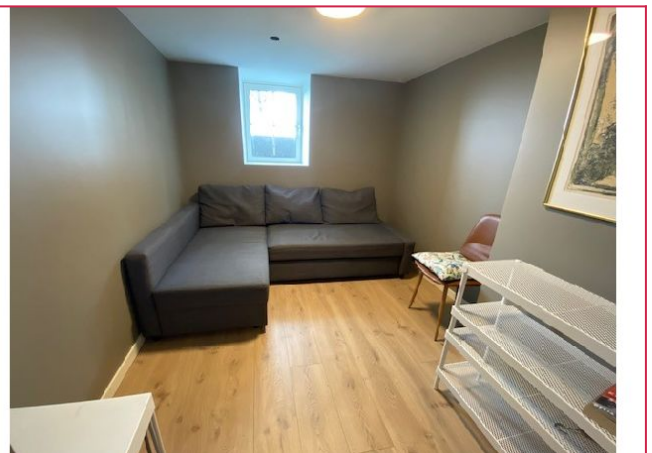
Utsikt fra terrasse - privat bilde fra utleier



Den romslige hagen byr på flere soner for møblement - privat bilde fra utleier



Kjellerstue



Soverom nr 6 i kjeller

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38524 - GLADVOLLVEIEN 18 B, 1168 OSLO

---

## UTLEIEMEGLEREN

☺

Hvem skal jeg kontakte for å se boligen?

Skal jeg betale et bud?

Har du noen tilkoblinger?

Interessentskjema

Interessentskjema

Last ned prospektet for utleietilbudet

### Interessert i visning og/eller mer informasjon?

På grunn av stor pågang, ber jeg deg benytte vårt interessentskjema.

Der fyller du inn opplysninger om deg selv, som gjør det lettere for oss å kontakte deg for visning. Tusen takk!

Interessentskjema