

# MORTENSRUD

LOFSRUDHØGDA 31 A, 1281 OSLO



## MORTENSRUD: LYS 4-ROMS MED BALKONG OG FLOTT UTSIKT - GARASJEPLASS - INTERNETT OG KABEL-TV INKLUDERT - LEDIG OMGÅENDE!

LEIEPRIS:	Kr. 25 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	05.05.2024, omgående
AREAL/ROM:	Antall rom: 4.
KONTAKTPERSON:	Ellen Nyman
TELEFON:	47 92 87 55
E-POST:	ellen.nyman@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 38850
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/38850">www.utleiemegleren.no/bolig/38850</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38850 - LOFSRUDHØGDA 31 A, 1281 OSLO

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Ellen Nyman

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig/Eiendomsmegler Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

38850/0273-24

## EIER

Line Caymaz og Dogan Caymaz

## EIENDOMMEN

Adresse: Lofsrudhøgda 31 A, 1281 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Søndre Nordstrand

Antall rom: 4

Etasje: 4

Matrikkel: Gnr 180, Bnr 528, Snr 41, Boenhet H0401

## ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter G

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

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen, da boligen ligger minst to etasjer over bakkeplan og det er liten sannsynlighet for at radonverdien er overskredet.

## BELIGGENHET

Velkommen til Lofsrudhøgda 31 A!

Leiligheten har flott utsikt over byen og fjorden, med beliggenhet sentralt på Mortensrud. T-banestasjonen finner du kun 5 minutters gange fra leiligheten. Nærområdet kan by på en rekke servicetilbud med et utvalg av butikker, spisesteder, dagligvarebutikker og forretninger på Senter syd og Mortensrud Torg senter. Gangavstand til marka med gode turmuligheter året rundt, med blant annet golfbane og badeplass.

## ADKOMST

Se kart.

## BESKRIVELSE

Romslig 4-roms topp- og endeleilighet med solrik balkong og fantastisk utsikt. Velkommen inn! Lys entré med god oppbevaringsplass i skoskap og knaggrekke for yttertøy. Stor stue med god plass til sittegruppe, utgang til solrik sydvestvendt balkong med fantastisk utsikt. Kjøkkenet har pen innredning med god skapplass og integrerte hvitevarer, det er i tillegg egen sone på kjøkkenet til spisebord. Tre innbydende soverom, hovedsoverommet har plassbygd garderobeskap. Delikat flislagt bad med varme i gulv, dusj og badekar. Leiligheten leies ut delvis møblert i henhold til inventarliste. Parkeringsplass i garasje og grunnpakke internett/kabel-tv er inkludert i husleien. Det medfølger bod utenfor leiligheten, for ekstra lagringsplass. Gjesteparkering i kjeller.

Verdt å merke seg:

\*Lys topp- og endeleilighet med 3 soverom



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38850 - LOFSRUDHØGDA 31 A, 1281 OSLO

---

- \*Solrik balkong med fantastisk utsikt
- \*Parkeringsplass i garasje medfølger
- \*Pent bad utstyrt med dusj og badekar
- \*Grunnpakke internett/kabel-tv inkludert
- \*Leiligheten er ledig omgående

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, kjøkken/stue, tre soverom og bad.

Ytre rom:

Balkong og bod i kjeller etter avtale.

## STANDARD

Boligen fremstår lys og holder en gjennomgående god standard.

Bad: Pent flislagt utstyrt med badekar og dusj.

## INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert i henhold til inventarliste.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

## FASILITETER

Boligen har balkong, opplegg for kabel-tv, opplegg for internett.

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

## PARKERING

Parkering i garasje.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 25 000 pr. måned. Grunnpakke internett og grunnpakke TV er inkludert i leien.

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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 38850 - LOFSRUDHØGDA 31 A, 1281 OSLO

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

### LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 05.05.2024, omgående

Leietid: 05.05.2024 - 04.05.2027

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter. Leieforholdet har en bindingstid frem til 28.02.2025, 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 31.05.2025. Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 28.02.2025 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 ferdigattest

### 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 oppstaking 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 § 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 forsvarelig og iht. Norsk Standard.

### TYPE UMLEIEOBJEKT

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38850 - LOFSRUDHØGDA 31 A, 1281 OSLO

---

fullt ut for leieavtalen.

## UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 62,50% 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.

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Det er ikke tillatt å røyke i leiligheten.

Forbud mot stiletthæler. Filtknotter må settes på alle møbler.

Begrensning til å borre hull i tak og vegger.

Vær generelt forsiktig med vannbruk (gulv, benkeplater og innredninger etc.)

Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader.

Enhver leietaker plikter å følge ordensregler i det enkelte borettslag, boligaksjeselskap eller eierseksjonssameie.

Brudd på disse kan medføre konsekvenser for leieforholdet.

Bod medfølger etter avtale.

Husleien inkluderer til enhver tid det kabel-tv/Internetttilbud som er inkludert i utleiers felleskostnader til borettslag/sameie. Skulle det skiftes leverandør eller andre forandringer gjøres underveis i leieforholdet som ligger utenfor eiers kontroll, vil nytt tilbud/forandringer gjelde for leieforholdet.

Varmtvannstank brukes hele til oppfylling av boblebadet. (tank under benken på kjøkkenet.)

Det er planlagt at heisene skal byttes. Og markisa på terrassen.

Ny ytterdør er bestilt og blir satt inn.

## 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 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>.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38850 - LOFSRUDHØGDA 31 A, 1281 OSLO

---

## VISNING

Visning kan avtales med Ellen Nyman  
47 92 87 55

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!

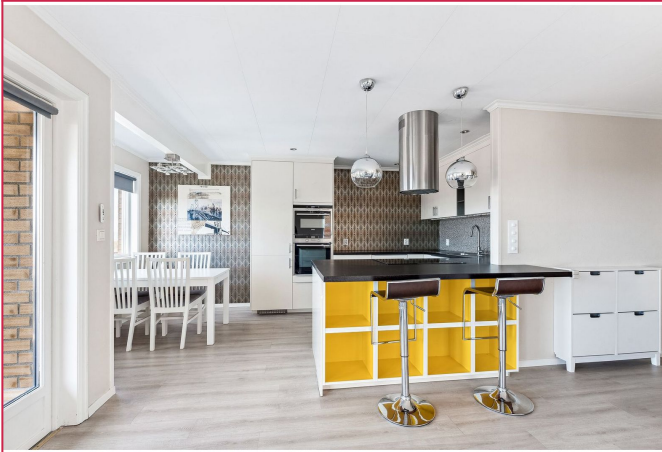
## MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Sinsen AS  
Trondheimsveien 164  
Pb. 6514 Grünerløkka, 0566 OSLO  
Tel +47 22 79 66 20  
Organisasjonsnummer 992876999



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38850 - LOFSRUDHØGDA 31 A, 1281 OSLO



Åpen stue og kjøkkenløsning



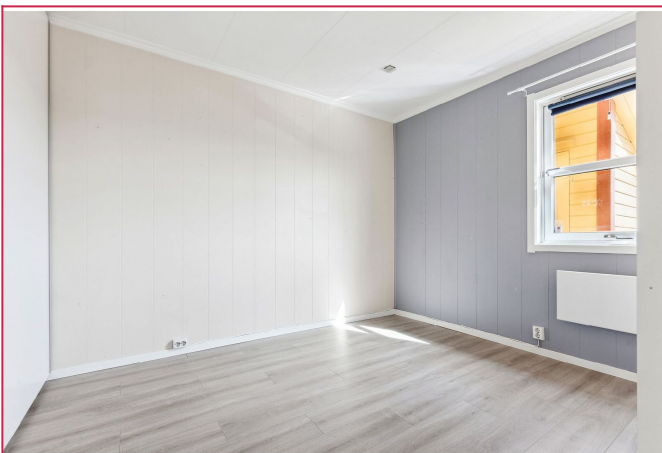
Stue har utgang til en stor balkong med herlig utsikt !



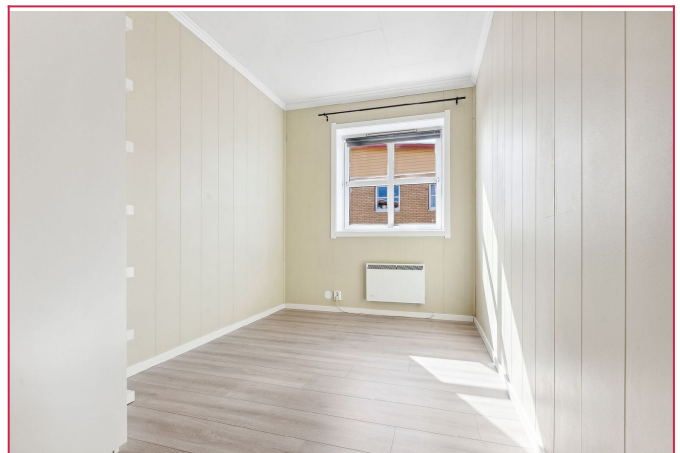
Romslig stue med flere muligheter for møblering



Hovedsoverom



Soverom 2



Soverom 3

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38850 - LOFSRUDHØGDA 31 A, 1281 OSLO



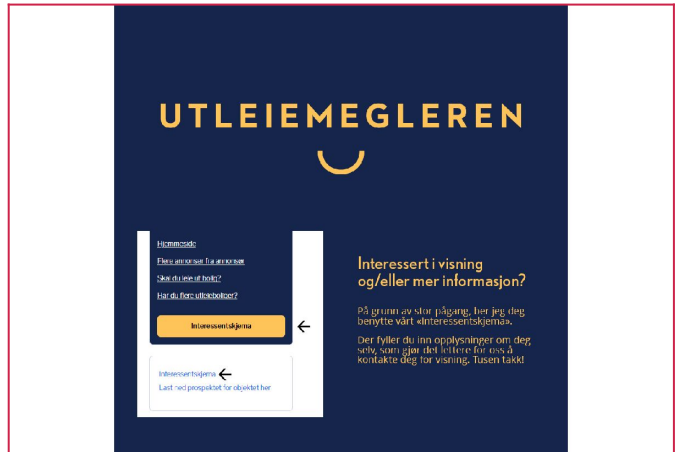
Flislagt, lekkert bad med badekar



Balkong



Utsikt fra balkongen



Interessentskjema