

GREFSEN

THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO



**GREFSEN: INNHOLDSRIK 5-ROMS ENEBOLIG I KJEDE
OVER 3 PLAN. GOD STANDARD. FLOTT HAGE. GARASJE.
BARNEVENNLIG OMRÅDE.**

LEIEPRIS:	Kr. 29 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	02.01.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 208 kvm. Antall rom: 5.
ANSVARLIG MEGLER:	Raymond Birkeland
TELEFON:	47 93 06 16
E-POST:	raymond.birkeland@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 23916
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/23916



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 23916 - THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Raymond Birkeland

EIERFORHOLD

Fast eiendom

SAKSNUMMER

23916/0534-25

EIER

Arne Kjetil Lian og Inger Kristin Kroken

EIENDOMMEN

Adresse: Thorleifs allé 3 C, 0489 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Nordre Aker

Areal: 208 kvm. **BRA-i**, totalt 208 kvm. **BRA**.

Antall rom: 5

Matrikkel: Gnr 73, Bnr 880, Boenhet H0101

LEIEBOERFORSIKRING

Leieboerforsikring – En enklere måte å leie bolig på!

Med Leieboerforsikring levert av If kan du flytte rett inn i ny bolig uten å tenke på hverken depositum eller innboforsikring.

Fordeler med Leieboerforsikring:

- Du slipper å innbetale depositum
- Innboforsikring som gjelder for alle som bor i boligen
- Unik uhellsdekning
- Månedlig betaling

Leieboerforsikring leveres av If Skadeforsikring. Ved mislighold av leiekontrakt vil leietaker holdes økonomisk ansvarlig av If for utleiers tap, på lik linje som ved en depositumskonto. Leieboerforsikring koster 2,6% (min. 300 kr, maks. 700 kr) av leieprisen, og legges til månedsleien.

ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter E

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

RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

BELIGGENHET

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Grefsen i Oslo kommune. Fra boligen er det kort gangavstand til både Disen og Grefsen skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Handelshøyskolen BI, Nydalen videregående skole og Storo Storsenter med 130 butikker, spisesteder og andre servicetilbud er en kort kjøretur unna. Der ligger også Norges tøffeste IMAX-kino.

Området byr på flotte turområder sommer, som vinter. Flotte skiløyper fra Akebakken. Ellers er det kun få minutters kjøretur til løypenettet som går ut i Nordmarka fra Midtoddan/Langsetløkka. I bydelen er det også familievennlige badeplasser på Frysja/Stilla, og tursti langs Akerselva som tar deg fra Maridalsvannet og helt ned til Oslo sentrum. Grefsenkollen skisenter med flere nedfarter og skitrekk er en noen få minutters biltur unna



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 23916 - THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO

eiendommen. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant, hvor utsikten over fjorden og hovedstaden kan nytes.

ADKOMST

Enkel adkomst, trykk på kartskisse for beskrivelse.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Utleiemegleren under annonserte visninger. Velkommen!

BESKRIVELSE

- Innholdsrik og velholdt bolig over 3 plan
- God standard
- Varmepumpe
- Flott og usjenert hage med gode solforhold
- Praktisk planløsning, og bl.a. bad/toalett i hver etasje
- Beliggende i trafikkstille villavei uten gjennomgangstrafikk
- Eiendommen grenser til stort felles friområde med plen og fasiliteter til små barn
- Garasjeplass med el-bil lading
- Attraktivt, veletablert og familievennlig område
- Gangavstand til matbutikker, barnehager og skoler
- Storo Storsenter med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud er en kort kjøretur unna
- Sjelden mulighet!

1. etg: Vindfang, romslig entré med garderobeskap, separat toalett, stor og lys stue med utgang til terrasse og hage, kjøkken med spiseplass, bibliotek/lekerom. P-rom: ca 51 kvm.

2.etg: 3 soverom, bad med både badekar og dusj. P-rom: ca 81 kvm.

u.etg: Gang, kjellerstue med mange bruksmuligheter, vaskerom og tørkerom, bad med dusj og separat toalett, bodplass. P-rom: ca 60 kvm.

INTERESSERT I VISNING OG / ELLER MER INFORMASJON?

Send en e-post til stephanie.kristiansen@utleiemegleren.no med informasjon om deg/dere som er interessert, samt eventuelle spørsmål, så tar vi kontakt for mer info og/eller visningstidspunkt. Husk å skriv ned ditt telefonnummer. SMS besvares ikke.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

1. etg: Vindfang, entré, separat toalett, stue/spisestue, kjøkken, bibliotek/lekerom.

2.etg: 3 soverom, bad.

u.etg: Gang, kjellerstue, vaskerom og tørkerom, bad, separat toalett, bodplass.

Ytre rom:

Terrasse, hage, garasjeplass.

STANDARD

Gjennomgående god standard i alle rom.

Bod i kjeller avlåst.

INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

FASILITETER

Boligen har dørtelefon, terrasse, hage, opplegg for kabel-tv, opplegg for internett.

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 23916 - THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO

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. Og med varmepumpe.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 29 000 pr. måned. Parkering 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 kjøpe leieboerforsikring levert av IF eller opprette depositumskonto i SpareBank 1 SMN.

Sikkerhetsbeløpet for forsikring og depositum er fra 3 måneders husleie.

Velges leieboerforsikring fra IF er kostnaden 2,6% av løpende månedsleie, minimum kr 300,- og maksimalt beløp kr 700,- pr mnd. Forsikringspremien er en del av leien, og betales ved forfallstidspunktet for husleien. If vil kreve regress fra leietaker ved leietakers mislighold som medfører utbetaling fra forsikringen.

Ta kontakt med megler i Utleiemegleren for å finne ut om du tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 02.01.2026

Leietid: 02.01.2026 - 01.07.2026

Leietiden fraviker fra husleielovens § 9-3 fordi:

Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden.

Boligen skal brukes av Arne Kjetil Lian

Leiekontrakten er tidsbestemt og kan ikke sies opp av partene i leieperioden. Dette innebærer at første mulige opphørstidspunkt i dette leieforholdet er 01.07.2026

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 23916 - THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO

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 forsvarlig og iht. Norsk Standard.

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. Leietaker aksepterer at innbetalt forskudd på første måneds husleie, kan benyttes til betaling av utleiers kostnader til Utleiemegleren.

BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

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

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ikke tillatt å røyke inne.

Viktig at det settes filtknotter på alle møbler.

Ikke tillatt å borre hull i vegger og tak.

Ikke tillatt å bruke stilettheler innendørs.

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

Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader. Leietaker plikter å lese nøye gjennom og følge "huseierboken" fra utbygger, som følger leiligheten. Denne skal være i leiligheten til en hver tid, også ved utflytt.

Enhver leietaker plikter å følge ordensregler i det enkelte borettslag, boligaksjeselskap eller eierseksjonssameie. Brudd på disse kan medføre konsekvenser for leieforholdet.

Leietaker holder hus og hage velstelt gjennom hele leieperioden. klipper gress, prydbukser og generelt vedlikehold.

KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

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

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 23916 - THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO

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 opptrer 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>.

VISNING

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

MEGLERFORETAK

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 23916 - THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO



Her kan sommeren nytes! Det er uteplass på både forsiden og baksiden av huset



De store vinduene gir et godt lysinnslipp og en god romfølelse



Store åpne rom og en god planløsning



Det er plass til et hyggelig frokostbord ved vinduet



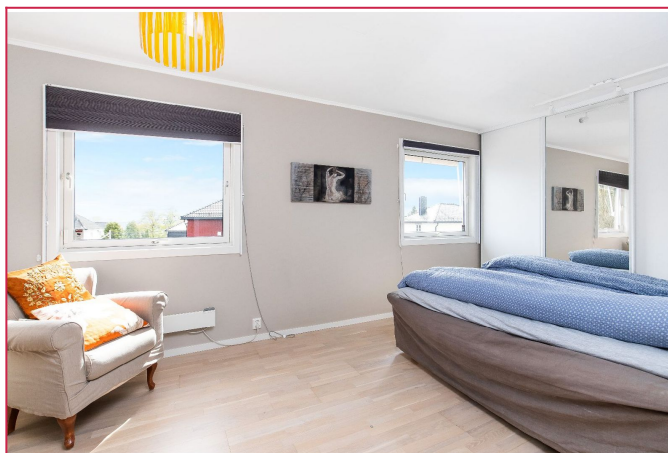
Romslig kjellerstue med mange bruksområder



Velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer, og godt med skap- og benkeplass

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 23916 - THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO



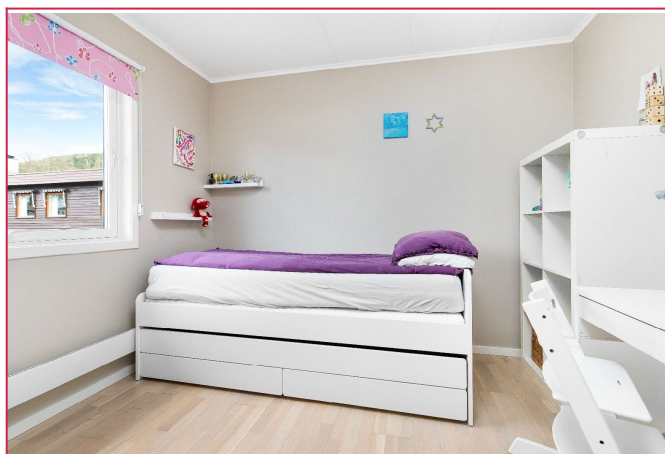
Hovedsoverom - god plass til både dobbeltseng samt garderobeskap



Utsikt fra soverommet



Soverom 2



Soverom 3



Fra det ene barnerommet ser man rett ut til den fine lekeplassen rett utenfor



Delikat bad i med både dusj og badekar

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 23916 - THORLEIFS ALLÉ 3 C, 0489 OSLO



Eiendommen ligger i et svært attraktivt og barnevennlig område



Flott, grønn og usjenert hage med gode solforhold

UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Megler
Eiendomsmeglerfullmektig
99 99 99 99 Send melding

Flere annonser fra annonser

Skal du leie ut bolig?

Har du flere utleieboliger?

Interessentskjema

Dersom du er interessert i visning eller ønsker mer informasjon om boligen, ber vi deg fylle ut interessentskjemaet.

Der registrerer du opplysninger som gjør det enklere for oss å ta kontakt med deg.

Tusen takk for interessen.

Interessentskjema