

NORSTRAND

LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO



**STOR ENEBOLIG FRA 1988 OVER 3 PLAN- STOR HAGE-
GARASJE- 2 BALKONGER- 2 BAD- 4 SOVEROM- HØY
STANDARD- 267 M2!**

LEIEPRIS: Kr. 45 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE: 01.04.2025
AREAL/ROM: 267 kvm. bra-i. Antall rom: 5.
ANSVARLIG MEGLER: André Zimmer
TELEFON: 97 78 55 36
E-POST: andre.zimmer@utleiemegleren.no
REFERANSE: Saksnummer 57516
WEB: www.utleiemegleren.no/bolig/57516



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler André Zimmer

EIERFORHOLD

Fast eiendom

SAKSNUMMER

57516/0140-25

EIER

Randi Navarro og Morten Marius Bakken

EIENDOMMEN

Adresse: Lillebakken 1, 1162 OSLO
Kommune: Oslo
Bydel: Nordstrand
Areal: 267 kvm. BRA.
Antall rom: 5
Matrikkel: Gnr 182, Bnr 94, 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

Meget populært beliggende i veletablert boligområde. Kun 10 minutter med bil, buss eller trikk til Oslo sentrum. God tilgang til offentlig kommunikasjon med blant annet 18 og 19 trikken i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Holtet med et variert servicetilbud. Grøntområder i nærheten med Ekebergsletta, turområder ved Ekebergskrenten og nærhet til badestrender.

BESKRIVELSE

Velkommen til Lillebakken 1:

Stor enebolig, over 3 plan, med høy standard. God planløsning med romslige rom. I 1.etg kommer du inn i entré



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO

med innebygget garderobeskap, hall med tilgang til 3 soverom og stort bad, trapp opp til 2.etasje. Her er det god takhøyde i stuedel opp til loftsetasjen. Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og utsikten kan nytes. Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer, spisestue med utgang til stor balkong, stue med sittegrupper, installert varmepumpe og flott utsikt mot Oslofjorden. Peis kan ikke brukes grunnet lite trekk i pipen. På loft er det egen loftsstue med skyvedørsgarderobe med rikelig med lagringsplass. Master bedroom med utgang til balkong og eget bad.

Litt praktisk:

- 267 m², kjeller etasje er utleid og følger ikke med i leieforholdet.
- Garasje med plass til 1 bil.
- Elbillader montert i garasje.
- Tomt på 1,1 mål med stor hage.
- Kort vei til kollektivt.
- Høy gjennomgående standard.
- Sjøutsikt og fine turmuligheter.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

1.etg: Gang, hall, 3 soverom og bad.

2.etg: Kjøkken, spisestue og stue.

Loft: Loftsstue, soverom og bad.

Ytre rom:

Garasje.

Avlåste rom:

Kjelleretasjen er en egen utleiedel. Denne er utleid og leietaker i hvoedhus har ikke tilgang til denne delen av boligen.

STANDARD

Gulv: Parkett og fliser på baderomsgulv.

Vegger: Malte flater og fliser på baderomsgulv.

Kjøkken:

Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap. God benkeplass, masse lagringsplass i kjøkkenskap. Pent og eksklusivt preg.

Bad 1:

Badet ligger i 1.etasje. Dusj, varme i gulv, downlights i tak, vaskemaskin og tørketrommel følger. Servant med underskap og speil. Vegghengt toalett.

Bad 2:

Ligger med tilgang direkte fra master bedroom. Har vegghengt toalett, servant og speil, flislagt dusj med glassdør og varme i gulv.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

FASILITETER

Boligen har balkong, hage, lademulighet, ikke-røyk, sentralt, utsikt, barnevennlig, rolig, moderne, parkett, aircondition, solavskjerming, turterreng, 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.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO

PARKERING

Parkering på biloppstillingsplass, i garasje.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 45 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter og 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: 01.04.2025
Leietid: 01.04.2025 - 31.03.2026

Leiekontrakten er tidsbestemt og kan ikke sies opp av partene i leieperioden. Dette innebærer at første mulige opphørstidspunkt i dette leieforholdet er 30.04.2025

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 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 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 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 fast beløp kr. 16 875,00

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

Utleier skal benytte boligen selv etter endt leieperiode. Møbler kan følge etter avtale, med unntak av seng på hovedsoverom. Plass til en bil i garasje med elbillader. Stor hage som må vedlikeholdes med plenklipp og holde busker og beplantning nede/representabel. Eier skal selge boligen eller ta den i bruk etter endt leieperiode.

KONTRAKTSINNGÅELSE

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt etter 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 opptrer i henhold til fullmakt vil identitetskontroll gjøres også for fullmaktsgiver. Kundekontroll skal gjennomføres før eller senest samtidig med inngåelse av kundeforholdet, samt



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO

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

Visning kan avtales med André Zimmer
97 78 55 36

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!

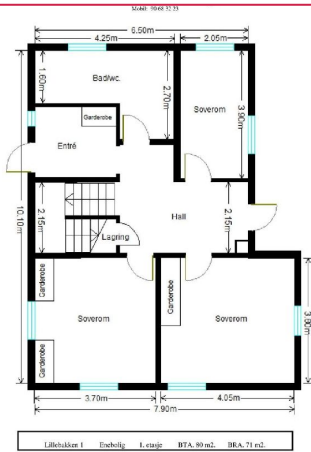
MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Frogner AS
Thomas Heftyesgt 39, 0267 OSLO
Tel +47 21 93 13 00
Organisasjonsnummer 982974852



INFORMASJON OM BOLIGEN

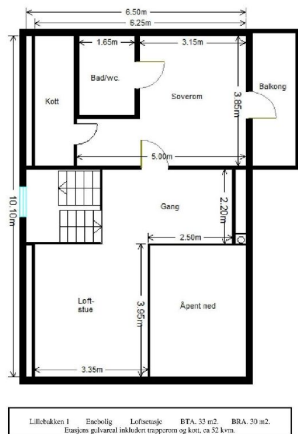
SAKSNUMMER 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO



Plantegning 1. etasje.



Plantegning 2. etasje



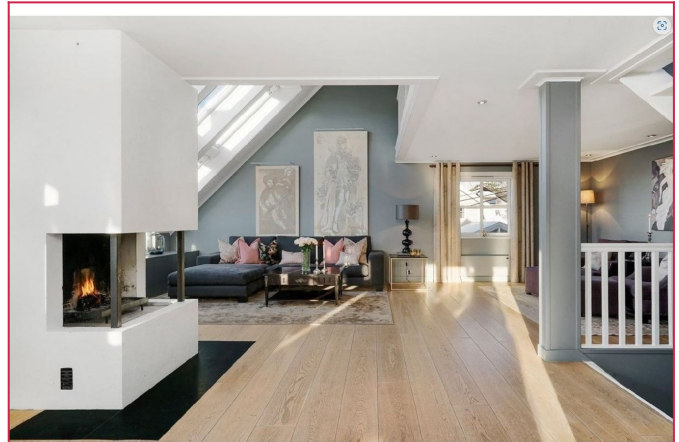
Plantegning loft



Spisestue og kjøkken med utgang til stor balkong



Lekker kjøkken med integrerte hvitevarer og vinskap. Utgang til stor balkong.



Stue fra spisestue og kjøkken. Egen utgang til balkong med utsikt.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO



Stue med store vinduer og flott utsikt mot Oslofjorden



Stue med varmepumpe montert og downlights i tak.



Balkong ut fra spisestue og kjøkken med flott utsikt og gode solforhold



Loftsstue med skyvedørgarderobe til venstre for trapp.



Master bedroom med egen balkong og tilgang til eget bad.



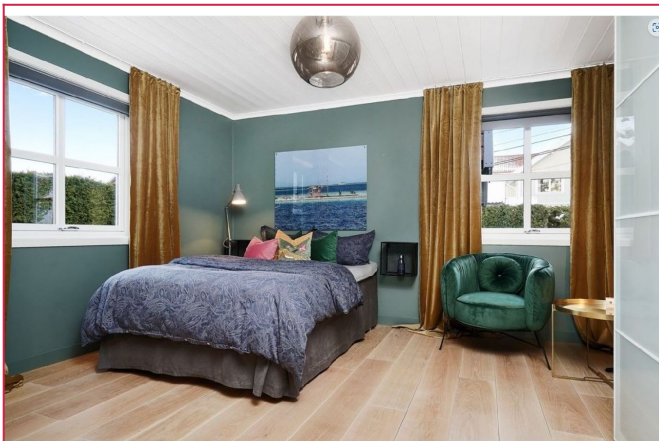
Bad i loftsetasje med direkte adkomst fra master bedroom

INFORMASJON OM BOLIGEN

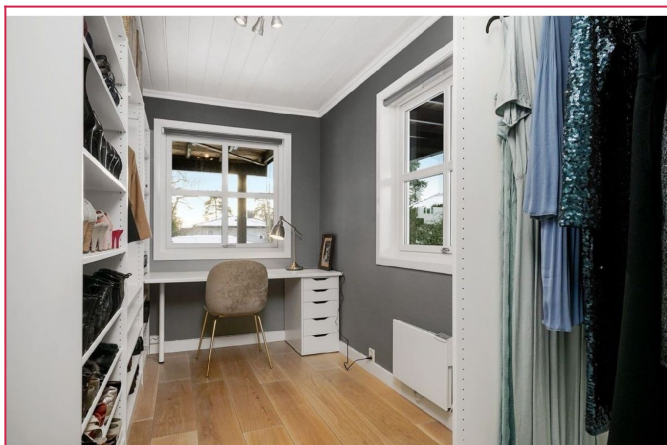
SAKSNUMMER 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO



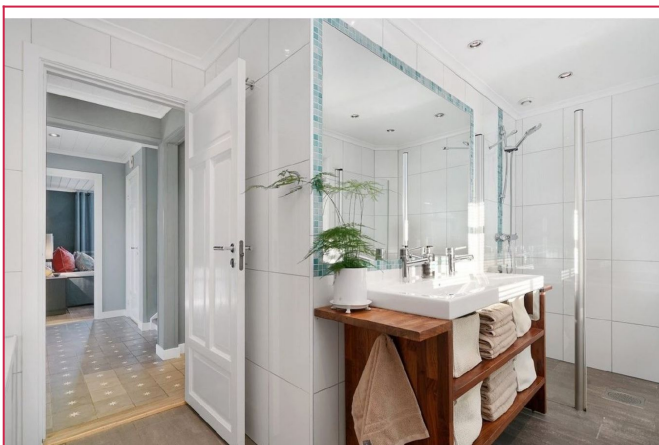
Soverom 2 med rikelig med skapplass og plass til dobbeltseng



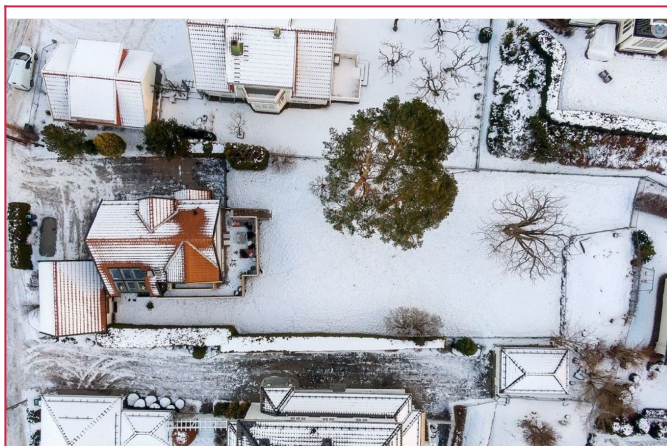
Soverom 3 med god plass til dobbeltseng og skyvedørgarderobe følger.



Soverom 4 som også kan benyttes til kontor/walkin closet



Bad med adkomst fra hall med downlights og varme i gulv. Eget skap til vask og tørkemaskin.



Hage



Garasje med plass til 1 bil og elbillader på husvegg ved inngangsparti

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57516 - LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO

UTLEIEMEGLEREN



Hjemmeside
[Flere annonser fra annonser](#)
[Skal du leie ut bolig?](#)
[Har du flere utleieboliger?](#)

Interessentskjema

Nyttige lenker
[Interessentskjema](#)
[Last ned prospektet for objektet her](#)

Hvis du er interessert i visning og/eller mer informasjon om boligen ber vi deg ta kontakt via vårt «[interessentskjema](#)»

Der fyller du ut opplysninger om deg selv som gjør det lettere for oss å kontakte deg. Tusen takk.

Interessentskjema