

# SENTRALT PÅ LUTVANN

JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO



## LUTVANN - UMØBLERT GJENNOMGÅENDE 3-ROMS - LEKKERT KJØKKEN FRA 2024 - VARMTVANN OG FYRING INKL.- LEDIG NÅ!

LEIEPRIS:	Kr. 19 500 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	22.04.2025
AREAL/ROM:	70 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Karolis Sislauskas
TELEFON:	48 29 77 99
E-POST:	karolis.sislauskas@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 57674
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/57674">www.utleiemegleren.no/bolig/57674</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Karolis Sislauskas

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

57674/0126-25

## EIER

Solfrid Ydersbond Cetin og Kemal Cetin

## EIENDOMMEN

Adresse: Johan Castbergs vei 38, 0673 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Alna

Areal: 70 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 167, Bnr 150, Snr 147, Boenhet H0201

## 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 B

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

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

## BELIGGENHET

Lutvann tilbyr en rolig og barnevennlig beliggenhet med naturskjønne omgivelser rett ved Østmarka. Sameiet ligger høyt og fritt, med flotte naturopplevelser som turstier, lysløyper og bade-/fiskevann kun få minutters gange fra boligen. Den vakre innsjøen Lutvann ligger i gangavstand og tilbyr både sandstrand og svaberg med deilige badetemperaturer. Innsjøen er også populær for fising. Følger man lysløypene og turstiene litt lenger, finner man flere vann som Ulsrudvann, kjent for Oslos varmeste naturlige badevann, og Nøklevann, hvor det er mulig å leie



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO

---

kano og kajakk. Andre populære destinasjoner er Mariholtet og Rustadsaga, som også har serveringsmuligheter. Om vinteren kjøres det opp flotte skispor som flittig brukes av både barnefamilier og toppidrettsutøvere.

Boligen har kort avstand til skoler i alle trinn samt barnehager. Barnevennlig skolevei går gjennom feltområdet og via gangveier. Johan Castbergs vei er en blindvei, noe som begrenser gjennomgangstrafikk. Det er rikelig med grøntområder mellom byggene, noe som gir en luftig, grønn og landlig følelse.

Lutvann ligger i Alna bydel med enkel adkomst til E6 og Ytre Ringvei. Det tar omtrent 10 minutter med bil til Oslo sentrum. Området har god kommunikasjon med både buss og t-bane i gangavstand. T-banen har 8 avganger i timen på dagtid, og reisetiden til sentrum er ca. 15 minutter. Nærmeste bussholdeplass ligger i Dr. Dedichens vei rett nedenfor sameiet, med buss nr. 69 som går til Haugerud t-bane og Tveita senter. Buss nr. 79 går mellom Grorud og Skullerud/Holmlia fra bussholdeplass i Tvetenveien. I tillegg går buss nr. 100 og 110 mellom Lillestrøm og Oslo sentrum, samt ekspressbuss og flybuss til Gardermoen fra holdeplass ved E6/Trosterudkrysset.

Gangavstand til Haugerud senter gir tilgang til treningssenter, restaurant, café, matbutikk, frisør, apotek, lege og T-banens linje 2 samt drosjeholdeplass. I Tvetenveien 170 finnes Rema 1000, Brun & Blid og SATS treningssenter. Det er også et godt utvalg av kjøpesentre i nærheten, inkludert Tveita Senter med over 70 butikker og servicetilbud, samt Trosterud Senter med et nyåpnet apotek, Ikea, Alna Senter og Bryn Senter. Med bil kan du raskt nå både Metro og Triaden på Lørenskog, samt Strømmen storsenter. Alternativt kan du kjøre raskt ned til sentrum.

## ADKOMST

Se kartskisse eller ruter.no for mer informasjon.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Johan Castbergs vei 38!

Johan Castbergs vei 38 er en fin selveierleilighet med en rolig beliggenhet. Her finner du et hyggelig nærmiljø med fine friområder, gode servicetilbud, barnehager og skoler. Den umiddelbare nærheten til vakre Østmarka gir muligheter for flotte tur- og rekreasjonsområder hele året. Området har god kommunikasjon med både buss og t-bane i gangavstand. T-banen har 8 avganger i timen på dagtid, og reisetiden til sentrum er ca. 15 minutter.

Leiligheten oppleves som lys, åpen og luftig med en velplanlagt og funksjonell planløsning.

Dyrehold ikke tillatt.

OBS! Røyking i leiligheten er strengt forbudt.

Boligen er ledig for langtidsleie!

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

Varmtvann, fyring og wifi er inkludert i husleien.

Vaskemaskin medfølger.

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Bod i kjeller medfølger.

Parkering: Parkeringsoblat på sameiets tomt med "førstemann til mølla prinsippet".

Bebyggelsen:

Det er primært leilighets-/ gårdsbebyggelse i området.

\*\*\*\*\*

Er du interessert?

Send meg INTERESSENTSKJEMA fra annonsen med kortfattet info om deg selv og de som skal bo i boligen. Ta med info som jobb, økonomi, referanser og kort informasjon om hvem dere er (Ikke SMS).



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO

---

Ved andre spørsmål, send meg en e-post til [karolis.sislauskas@utleiemegleren.no](mailto:karolis.sislauskas@utleiemegleren.no)

Are you interested?

Send me a INTERESSENTSKJEMA from the ad with brief info about yourself and those who will live in the apartment. Include information such as work, finances, references and brief information about who you are (Not SMS).

If you have other questions, send me a email to [karolis.sislauskas@utleiemegleren.no](mailto:karolis.sislauskas@utleiemegleren.no)

\*\*\*\*\*

Fremleie:

Fremleie vil ikke bli tillatt uten skriftlig forhåndsgodkjenning.

Leien reguleres hvert år med endringen i konsumprisindeksen.

Utleier har inngått forvaltningsavtale med Utleiemegleren. Utleiemegleren vil derfor følge opp løpende husleieinnbetalinger.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Ytre rom:

Medfølger bod i kjeller.

## STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkenet er et av boligens høydepunkter, med en moderne innredning fra 2024. De mørke, glatte frontene i kombinasjon av mørk eikeprofil og slette mørkegrå farge gir et stilrent og elegant uttrykk. Den mørke benkeplaten står lekkert i stil med resten av kjøkkenet. Det er utstyrt med en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsplass og oppbevaring. Moderne integrerte hvitevarer som kjølfrysenskap, platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn og kombiovn. Det er også installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Gulvet er dekket av nytt slitesterk laminat. Dette kjøkkenet er perfekt for både hverdagsmatlaging og sosiale sammenkomster.

Stue:

Den romslige stuen er et lyst og luftig oppholdsrom med god plass til både sofa og spisegruppe. Her kan du enkelt innrede med dine favorittmøbler og skape en koselig atmosfære. Fra stuen har du utgang til en stor balkong på 7 kvm, hvor det er plass til en hyggelig utendørs sittegruppe. Balkongen er perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster, og gir deg muligheten til å nyte solrike dager og svale kvelder utendørs.

Bad:

Badet er renoverert i regi av sameiet i ca. 2006 med vegger og gulv i fliser som gir et tidløst og rent uttrykk. Taket er malt, og rommet har elektriske varmekabler som gir en behagelig varme på kalde dager. Badet er utstyrt med en nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering med tilluft fra døren.

Soverom:

Boligen har to romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommene er lyse og innbydende, og kan enkelt tilpasses ulike behov og ønsker. Her kan du skape ditt eget personlige fristed med plass til både avslapning og oppbevaring.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

## FASILITETER

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO

---

Boligen har dørtelefon, balkong, opplegg internett, sentralt , utsikt , barnevennlig, rolig , moderne , parkett.

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 19 500 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann, vann og avløpsutgifter og grunnpakke internett 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 tilfredsstillr vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAGANG

Overtakelse: 22.04.2025

Leietid: 22.04.2025 - 21.04.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.01.2026, 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 30.04.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.01.2026 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 oppstaking av rør til



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO

---

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 ettersøke 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.

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

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

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Alt av særlig karakter skal ha skriftlig godkjenning fra utleier. Det skal settes filtknopper på møbler som tas med inn i leiligheten. Det skal ikke borres/ festes spiker i vegg, med mindre det foreligger en særlig godkjenning av utleier. Bilder henges opp med små stifter eller Y-kroker. Ved evt. maling må utleier opplyses og en særlig godkjenning av utleier må foreligge. Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader. Oppståtte skader må meldes omgående. Det skal ikke røykes i boligen. Leietaker får utlevert mer detaljert instruks fra megler vedrørende vedlikehold og bruk ved overtakelse.

Husdyr er ikke tillatt uten skriftlig samtykke i forkant.

Varmtvann og fyring er inkludert i husleien og dekkes av utleiers a-konto beløp gjennom felleskostnadene deres. Eventuelt overforbruk av nevnt varmtvann og/eller oppvarming skal etterfaktureres leietaker.

## 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

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO

---

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>.

## VISNING

Visning kan avtales med Karolis Sislauskas  
48 29 77 99

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 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO



Lekker kjøkken fra 2024!



Lys og innbydende stue med generøs plass, som gir fleksible møbleringsmuligheter.



Fra stuen er det utgang til balkong.



Solrik og romslig balkong, perfekt for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.



Utsikt.



Kjøkkenet er et av boligens høydepunkter, med en moderne innredning fra 2024.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO



Glatte frontene i kombinasjon av mørk eikeprofil og slette mørkegrå farge gir et stilrent uttrykk.



Flislagt bad med varmekabler i gulv.



Vaskemaskim medfølger.



Hovedsoverom med skyvedørgarderobe.



God plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblering.



Soverom 2

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57674 - JOHAN CASTBERGS VEI 38, 0673 OSLO



Soverommet er av god størrelse med god plass til ønsket møblering.



Fasade.



Gratis gateparkering.

## UTLEIEMEGLEREN

Hjemmeside  
Flere annonser fra annonser  
Skal du leie ut bolig?  
Har du flere utleieboliger?

**Interessentskjema**

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.

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

Interessentskjema