

LJAN/ NORDSTRAND

TOPPEN 7, 1169 OSLO



LJAN - 3-ROMS LEILIGHET I TOMANNSBOLIG MED BALKONG, HAGE OG PARKERING. LEDIG NÅ! LEIES UT UMØBLERT.

LEIEPRIS:	Kr. 16 500 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	14.07.2025
AREAL/ROM:	76 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Nikolay Strand
TELEFON:	47 51 46 24
E-POST:	nikolay.strand@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 8455
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/8455



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 8455 - TOPPEN 7, 1169 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Katrine Silkoset

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

EIERFORHOLD

Fast eiendom

SAKSNUMMER

8455/0321-25

EIER

Johnny Sandholt og Mona Sandholt

EIENDOMMEN

Adresse: Toppen 7, 1169 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Nordstrand

Areal: 76 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 194, Bnr 352, Leil.nr 2 etg, 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 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

Svært attraktivt beliggende i et solrikt område på Ljan/Nordstrand. Området er fint og barnevennlig med blant annet nærhet til skoler i alle trinn. Matvarebutikk like i nærheten samt kort avtand til blant annet Kolbotn, Lambertseter kjøpesenter samt Sæter handelssenter med et rikholdig og variert servicetilbud. Boligen ligger kun ca 15 minutters gange fra Hvervenbukta med flotte bademuligheter og blant annet småbåthavn og andre



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 8455 - TOPPEN 7, 1169 OSLO

nærliggende badeplasser.

Er du interessert?

Send meg en melding 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.

Ved andre spørsmål, send meg en melding fra annonsen eller en epost.

Are you interested?

Send me a message 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.

If you have other questions, send me a message from the ad or a email.

ADKOMST

Gode kollektivmuligheter til Oslo sentrum - kun 15 minutter.

Vennligst se www.ruter.no for oppdaterte rutetider.

Se kart.

BESKRIVELSE

HVIS DU ØNSKER Å LEIE DENNE BOLIGEN:

- Send meg en e-post med litt kortfattet informasjon om deg/dere som skal bo i boligen. Herunder jobb, studier, økonomi, depositum, når du har mulighet til å flytte inn og om du har leid tidligere.

Til denne leiligheten leter vi etter et stille voksent par, eller to venner som ønsker å bo sammen. Det er ikke ønskelig med yngre barn i leiligheten fordi utleier ønsker å hensynta leieforholdet i første etasje. Det er viktig å bidra med å måke nsø og klippe gress når det trengs.

Hyggelig 3-roms leilighet i 2. etg av en tomannsbolig. Leiligheten inneholder blant annet en lys og åpen stue med utgang til solrik balkong. Fra balkongen har man fantastisk utsikt over Oslo og Nesodden. Det er to soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap på begge. Separat kjøkken med plass til spisebord. Baderom med dusjkabinett, servant og wc. Det er felles vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin, for man må bruke sine egne maskiner. Arealet deles med 1 annen husstand. En parkeringsplass på fast oppstilling ute. Leiligheten holder en eldre standard, men alle hvitevarer og kamin som kan fyres i med ved. Eventuell oppussing innvendig kan diskuteres.

Leietaker tegner eget strømabonnement.

Leiligheten leies ut umøblert, bildene er gamle og leiligheten fremstår penere enn bildene.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entrè, to soverom, bad, kjøkken og stue.

Ytre rom:

Bod i kjeller.

STANDARD

Tregulv, belegg og laminat på gulv.

Panel, tapet og malte vegger.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Følgende hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin.

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

FASILITETER

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 8455 - TOPPEN 7, 1169 OSLO

Boligen har balkong, hage, opplegg for kabel-tv, opplegg for bredbånd.

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 til 1 bil. Annen parkering må foregå i veien. Parkering på snuplassen er forbudt.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet, peis i stuen.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 16 500 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 tilfredsstillter vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 14.07.2025

Leietid: 14.07.2025 - 13.07.2028

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 midlertidig brukstillatelse

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 8455 - TOPPEN 7, 1169 OSLO

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 § 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

Disponering av hage og vedlikehold, plenklipping og snømåking utføres av leietakere i 1.etg og 2.etg i fellesskap. Det skal ikke røykes i boligen. Begrensinger til å borre hull i veggene, større ting som skal henges opp skal godkjennes av eier. 2.etg(denne leiligheten) betaler varmtvann for 1.etg også. Dette er kompensert for i husleien. Det er ikke tillat å banke/riste tepper og tøy på verandaen og ved alle vinduer i leiligheter. Vedlikehold av kjellen og vaskerom utføres av leietakere i 1 etg og 2 etg.

KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 8455 - TOPPEN 7, 1169 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

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS
Rubina Ranas gate, 0190 OSLO
Tel +47 23 00 27 20
Organisasjonsnummer 992876883



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 8455 - TOPPEN 7, 1169 OSLO



Fasade. Leiligheten ligger i 2. etasje.



Solrik balkong utgang fra stue



Stue umøblert



Stuen har ingen av disse møblene med i leien, kun med for å vise at veggene er malt lysere.



Kjøkken



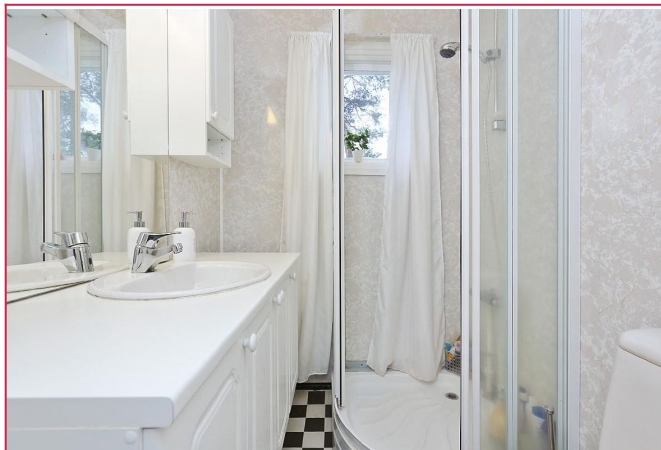
Soverom nr. 2 umøblert

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 8455 - TOPPEN 7, 1169 OSLO



Hovedsoverom



Bad. Det er satt inn nytt dusjkabinett etter bildene er tatt.



Plantegning

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

