

RØA

LINHUSVEIEN 2 A, 0755 OSLO



**RØA - PEN ENEBOLIG OVER TRE PLAN I HYGGELIG
NABOLAG. 3 SOVEROM, GARASJE, EL-BILLADER,
SYDVENDT TERRASSE OG HAGE**

LEIEPRIS:	Kr. 34 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.09.2025
AREAL/ROM:	Sum BRA 157 kvm. Antall rom: 5.
KONTAKTPERSON:	Casper Scheel Aas
TELEFON:	46 70 80 74
E-POST:	casper.aas@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 58306
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/58306

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58306 - LINHUSVEIEN 2 A, 0755 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Casper Scheel Aas

ANSVARLIG MEGLER

Sentral Fagansvarlig Vemund Holmen

EIERFORHOLD

Fast eiendom

SAKSNUMMER

58306/0289-25

EIER

Heidi Charlene Lilja-Donker og Robert Andrew Donker

EIENDOMMEN

Adresse: Linhusveien 2 A, 0755 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Vestre Aker

Areal: 157 kvm. **BRA-i**, totalt 157 kvm. **BRA**.

Antall rom: 5

Matrikkel: Gnr 27, Bnr 698, 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 C

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

RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

BELIGGENHET

INTERESSERT I VISNING OG / ELLER MER INFO

Trykk på knappen "send melding" og legg ved litt info om deg/dere som er interessert, samt evt. spørsmål. Viktig å få med navn, alder, telefonnummer, medlemmer i husstanden, hva dere jobber med, når dere ønsker flytte inn osv. Jeg kommer da tilbake med mer info og/eller avtale om visningstidspunkt.

Eneboligen ligger i et svært ettertraktet og familievennlig område, preget av rolige omgivelser og gode solforhold.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58306 - LINHUSVEIEN 2 A, 0755 OSLO

Nabolaget tilbyr et godt kollektivtilbud og har kort avstand til skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg. I nærheten finner du Bogstad barneskole, Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole.

Bogstadvannet, som ligger omtrent én kilometer unna og lett kan nås via gang- og sykkelveier, byr på bading om sommeren og ski eller skøyter på isen vinterstid. Her finner man også Bogstad gård, som har både kafé og kulturelle arrangementer. For golfentusiaster ligger Oslo Golfklubb i umiddelbar nærhet, med en av Norges mest kompakte mesterskapsbaner. Like ved golfbanen ligger Bogstad vinterparadis, som tilbyr en flott kunstisbane for både barn og voksne i vinterhalvåret.

Nærmeste bussholdeplass, Linhusveien, ligger kun ett minuttss gange fra boligen, og det tar omtrent fem minutter å sykle til Røa, med et bredt utvalg av butikker, dagligvarehandel og andre fasiliteter.

BESKRIVELSE

Velkommen til Linhusveien 2a - en stilren enebolig på tre plan i et barnevennlig og hyggelig nabolag, nær skole, kollektiv og butikker.

Første etasje har stue og utgang til sydvendt terrasse og hage. Åpen løsning til kjøkken med integrerte hvitevarer og spiseplass. I tillegg har etasjen entré med skyvedørsgarderobe og gjestetoalett. Varme i gulv i hele første etasje; stue, kjøkken, spisestue og entré

Andre etasje har tre gode soverom med garderober og et romslig flislagt bad med badekar og dusjalkove.

Underetasje med separat inngang, kjellerstue og romslig bad, i tillegg til et praktisk vaskerom, bod og disponibelt rom med skyvedørsgarderobe. Varme i gulv i underetasjen i entre og vaskerommet

På andre siden er det felles gressplen med trampoline og lekestativ for barna.

Et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning sikrer et godt innneklima.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, WC, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, kjellerstue, innebod, disponibelt rom, vaskerom

Ytre rom:

Garasje

Avlåste rom:

Loft over garasje

STANDARD

Gulv: Parkett med gulvvarme, fliser på bad

Vegger: Malte flater, fliser på bad

Varme i gulv i hele første etasje; stue, kjøkken, spisestue, entree.

Varme i gulv i underetasjen i entre og vaskerommet.

Balansert ventilasjon. Det er avtrekk fra kjøkken, toalett og alle våtrom. Øvrige rom får tilluft, foruten kontoret som har naturlig ventilasjon.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kjøleskap, fryseskap, vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp, mikrobølgeovn.

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

FASILITETER

Boligen har terrasse, hage, lademulighet, sentralt, barnevennlig, rolig, moderne, parkett, turterreng.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58306 - LINHUSVEIEN 2 A, 0755 OSLO

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass m/El-billader foran garasje, pluss parallelt til søppeldunker, nærmest huset

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 34 000 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 månedsløp, 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: 01.09.2025

Leietid: 01.09.2025 - 31.08.2027

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 Heidi Charlene Lilja-Donker & Robert Andrew Donker

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.05.2026, 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 31.08.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.05.2026 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 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

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58306 - LINHUSVEIEN 2 A, 0755 OSLO

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 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

Peis i stue kan ikke brukes

Loftsrom over garasjen er ikke tilgjengelig for bruk

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 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.

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58306 - LINHUSVEIEN 2 A, 0755 OSLO

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 Majorstuen AS
Essendrops gate 9, 0368 OSLO
Tel +47 22 93 29 00
Organisasjonsnummer 975821846



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58306 - LINHUSVEIEN 2 A, 0755 OSLO



Hage og terrasse



Kjøkken



Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og fransk balkong



Boligen har totalt 3 soverom i 2.etasje



Hovedbad i 2.etg med badekar og dusjalkove



Kjellerstue med innvendig bod. Kjelleren har i tillegg et disponibelt rom

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58306 - LINHUSVEIEN 2 A, 0755 OSLO



Praktisk vaskerom i kjeller



Bad i kjeller



Felles grøntareal i sameiet med trampoline og lekestativ for barna

UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Megler
Eiendomsmeglerfullmektig
99 99 99 99 [Send melding](#)

Flere annonser fra annonsør

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