

# LAMBERTSETER

GRÅSTEINVEIEN 8, 1157 OSLO



## LAMBERTSETER - GJENNOMGÅENDE 3- ROMS TOPP LEILIGHET MED SOLRIK BALKONG

|                   |                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| LEIEPRIS:         | Kr. 23 000 pr. mnd.                                                                        |
| OVERTAKELSE:      | 13.04.2026                                                                                 |
| AREAL/ROM:        | Sum BRA 66 kvm. Antall rom: 3.                                                             |
| ANSVARLIG MEGLER: | Niklas Lundstrøm                                                                           |
| TELEFON:          | 90 71 85 28                                                                                |
| E-POST:           | <a href="mailto:niklas.lundstrom@utleiemegleren.no">niklas.lundstrom@utleiemegleren.no</a> |
| REFERANSE:        | Saksnummer 65941                                                                           |
| WEB:              | <a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/65941">www.utleiemegleren.no/bolig/65941</a>   |



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65941 - GRÅSTEINVEIEN 8, 1157 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Niklas Lundstrøm

## EIERFORHOLD

Andelsbolig

## SAKSNUMMER

65941/0089-26

## EIER

Ørjan Hyldbakk

## EIENDOMMEN

Adresse: Gråsteinveien 8, 1157 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Nordstrand

Areal: 66 kvm. **BRA-i**, totalt 66 kvm. **BRA**.

Antall rom: 3

Etasje: 4

Matrikkel: Gnr 159, Bnr 129, Andelsnr 517, Boenhet H0401

## 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

Meget sentral beliggenhet i et veletablert bomiljø på Lambertseter. Her bor du sentralt med nærhet til offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, et rikt utvalg av servicetilbud og kort reisevei til Oslo sentrum.

Offentlig kommunikasjon:

Området gir svært god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T- bane, hvorav nærmeste T-banen ligger kun ca 5 min gange fra boligen. T-banen bruker ca. 20 min til Oslo S. Flybuss OSL Ekspressen kan du enkelt ta i Langbølgen, holdeplass Munkelia. Med bil fra Lambertseter tar det ca. 9 min til Oslo S, 11 min til Aker Brygge, 12 min til Majorstuen og 34 min til Oslo lufthavn.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65941 - GRÅSTEINVEIEN 8, 1157 OSLO

---

## Service tilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 eller Kiwi som ligger rett i nærheten. For ytterligere butikker og servicetilbud ligger Lambertseter senter i kort avstand (ca. 10 min gange) fra leiligheten. Dette er et relativt nytt og moderne senter med ca. 75 butikker samt egen kino (Symra). Her finnes bl.a. vinmonopol og bibliotek.

## BESKRIVELSE

Gråsteinveien 8 – Lambertseter

Lys og trivelig 3-roms topp- og endeleilighet med vestvendt balkong og peisovn, beliggende i byggets 4. etasje med skjermet og rolig intern plassering. Her får du gode lysforhold, lite innsyn og en gjennomgående behagelig atmosfære.

Leiligheten har en funksjonell og godt utnyttet planløsning med entré, romslig stue, separat kjøkken, bad og to soverom av god størrelse. I stuen er det installert peisovn som gir både ekstra varme og en lun stemning i vinterhalvåret. Fra stuen er det direkte utgang til vestvendt balkong med gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Boligen disponerer 1 bod i kjeller.

Beliggenheten på Lambertseter er attraktiv og familievennlig, med kort gangavstand til T-bane og Lambertseter senter. I nærområdet finner du også treningssenter, barnehager, skoler, svømmehall og gode idretts- og rekreasjonsmuligheter. Området kombinerer rolige omgivelser med enkel tilgang til det meste.

Verdt å merke seg:

- Topp- og endeleilighet
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Peisovn i stue
- Rolig og skjermet intern beliggenhet
- Kabel-TV og internett inkludert

En gjennomgående attraktiv leilighet med gode kvaliteter og en beliggenhet som passer både par, småfamilier og profesjonelle leietakere.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entre, kjøkken, stue, bad, soverom 1 og soverom 2.

Ytre rom:

Bod i kjeller

## STANDARD

Gulv: 3 stavsparkett og flis.

Vegger: Malte overflater og flis.

Tak: Malte overflater.

## INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert.

Frittstående hvitevarer: fryseskap, kombiskap, komfyr, vaskemaskin, oppvaskmaskin.

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

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, peis/ildsted, ikke-røyk, rolig, parkett, opplegg for kabel-tv.

Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

## PARKERING



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 65941 - GRÅSTEINVEIEN 8, 1157 OSLO

---

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

### EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

### VIKTIG INFORMASJON OM STRØMAVTALE VED INNFLYTTING

For å sikre at boligen har strøm fra første dag, må du som leietaker bestille strømvtale ved overtakelse. Dette er nødvendig for å unngå at boligen står uten strøm, noe som kan føre til skade på boligen og uforutsette kostnader for utleier.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de strømvtalene som tilbys, er valgt ut på grunn av et kommersielt samarbeid mellom oss og strømleverandøren. Dette innebærer at vi kan motta fordeler eller ytelser fra strømleverandøren for å markedsføre deres avtaler.

Det er ingen bindingstid på noen av strømvtalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

### HUSLEIE

Kr. 23 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett og grunnpakke TV 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: 13.04.2026

Leietid: 13.04.2026 - 12.04.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.01.2027, 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 30.04.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.01.2027 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65941 - GRÅSTEINVEIEN 8, 1157 OSLO

---

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 § 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 62,50% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 200,00

Annonsering og tilrettelegging kr. 3 500,00

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.

## 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

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65941 - GRÅSTEINVEIEN 8, 1157 OSLO

---

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.

## 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 65941 - GRÅSTEINVEIEN 8, 1157 OSLO



Romslig stue med gode møbleringsmuligheter og rikelig med naturlig lys



Stemningsfull peis som gir både varme og atmosfære i stuen.



Boligen leies ut delvis møblert



Solrik balkong med plass til sittegruppe.



Stue



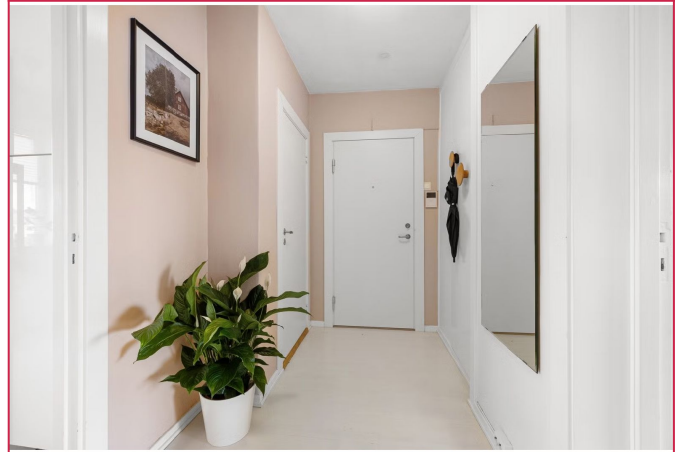
Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65941 - GRÅSTEINVEIEN 8, 1157 OSLO



Kjøkken



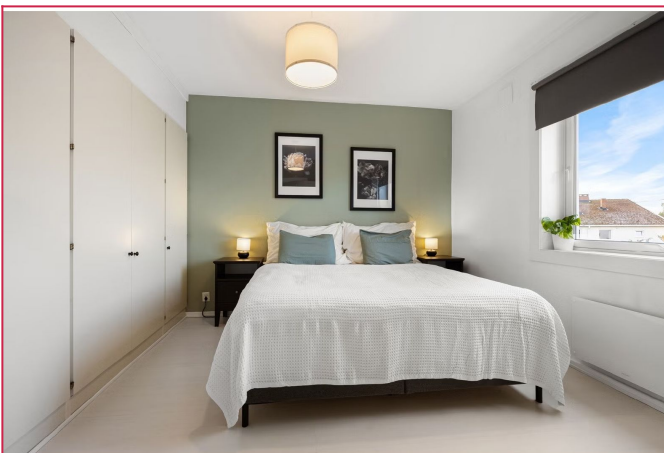
Praktisk entré med god plass til yttertøy og sko.



Funksjonell gang med enkel adkomst til øvrige rom.



Entré



Rolig og harmonisk soverom med god plass til dobbeltseng.



Hovedsoverom med romslig garderobeløsning.

