

# BJØRNDAL

SETERBRÅTVEIEN 115, 1271 OSLO



## BJØRNDAL - LYS 2 -ROMS LEILIGHET I TOPPETASJE MED GARASJEPLASS OG EL-BIL LADER - LEDIG 01.08.

LEIEPRIS:	Kr. 15 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.08.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 45 kvm. Antall rom: 2.
KONTAKTPERSON:	Jens Jacobsen
TELEFON:	47 92 76 72
E-POST:	jens.jacobsen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 26381
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/26381">www.utleiemegleren.no/bolig/26381</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 26381 - SETERBRÅTVEIEN 115, 1271 OSLO

---

### KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Jens Jacobsen

### ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

### EIERFORHOLD

Eierseksjon

### SAKSNUMMER

26381/0217-26

### EIER

Dragos Todoran

### EIENDOMMEN

Adresse: Seterbråtveien 115, 1271 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Søndre Nordstrand

Areal: 45 kvm. **BRA-i**, totalt 45 kvm. **BRA**.

Etasje: 3

Matrikkel: Gnr 187, Bnr 335, Snr 59, Boenhet H0304

### 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 D

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

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Bjørndal i Oslo. Boligen har utsikt mot flotte Bjørndal idrettspark, hvor du finner med flere fotballbaner. Vinterstid er det lysløype/rundløype på ca. 2 km og to områder for skilek.

Boligen har også nærhet til skoler, barnehager, idrettshall, offentlig transport og gode servicetilbud. Det er kort vei til flotte grøntarealer, samt gode tur- og rekreasjonsområder ved Østmarka og Grønliåsen. Idylliske badeplasser



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 26381 - SETERBRÅTVEIEN 115, 1271 OSLO

---

finnes ved Oslofjorden og Hvervenbukta. Videre ligger Stensrudtjern kun en liten sykkeltur unna, med sandstrand og grillplass. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Meklenborg som ligger ca. 5 min gange fra boligen. Buss 71 tar deg til Mortensrud T-bane, mens nr. 77 kjører mot Holmlia og Hauketo togstasjon. Med bil fra Bjørndal tar det ca. 10 min til Mortensrud, 13 min til Hvervenbukta, 11 min til Lambertseter, 19 min til Oslo S og 44 min til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000. Bjørndal Senter har post i butikk, gatekjøkken, legesenter, frisør og butikk med asiatiske matvarer. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Senter syd på Mortensrud som innehar et bredt utvalg.

## ADKOMST

Se kartskisse i annonse. Vennligst sjekk [www.ruter.no](http://www.ruter.no) for oppdaterte rutetider for kollektivtransport.

## BESKRIVELSE

Velkommen til denne lyse og romslige 2- roms leiligheten beliggende på Bjørndal. Leiligheten var ny i 2013 og ligger høyt og oppleves som romslig og lys med store vindusflater i alle rom. Ett soverom, bad og åpen stue kjøkken løsning. Romslig entre.

Bod tilknyttet leiligheten ligger i kjeller og følger med leiligheten. Det er også en bod i selve leiligheten.

Fyring, varmtvann, grunnpakke kabel TV og internett er inkl. Strøm er ikke inkludert og betales av leietaker selv.

SMS besvares ikke!

Velkommen til visning.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, soverom, bad, stue/kjøkken.

Ytre rom:

Bod og garasjeplass med el-bil lader.

## STANDARD

Leiligheten holder en gjennomgående moderne standard med lys parkett, lyse vegger, hvitevarer og flislagt bad med varmekabler.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer: komfyr, steketopp.

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

## FASILITETER

Boligen har opplegg internett, opplegg for kabel-tv.

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

## PARKERING

Parkering i garasje med el-bil lader. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med sentralfyring og fjernvarme.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 26381 - SETERBRÅTVEIEN 115, 1271 OSLO

---

### 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 strømavtale 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 strømavtalene 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 strømavtalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

### HUSLEIE

Kr. 15 000 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann, 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: 01.08.2026

Leietid: 01.08.2026 - 31.07.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 30.04.2027, 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 31.07.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 30.04.2027 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 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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 26381 - SETERBRÅTVEIEN 115, 1271 OSLO

---

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.

## 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.

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Det skal settes filtknopper på møbler som tas med inn i leiligheten.
- Det skal ikke borres med mindre det foreligger en særlig godkjenning av utleier.
- Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader.
- Oppståtte skader må meldes omgående.
- Alt av særlig karakter skal ha skriftlig godkjenning fra utleier.
- Det skal ikke røykes i boligen.
- Grunnpakke for internett og bredbånd er inkludert i husleien. Dette gjelder så lenge sameiet har en fellesavtale.
- Fyring/fjernvarme/varmtvann som overstiger det stipulerte forbruket som er inkludert i utleiers felleskostnader kan etterfaktureres direkte fra utleier til leietaker.
- Garasjeplas med ladeboks er inkludert i husleien. Det er avtalt mellom utleier og leietaker at leietaker betaler/vippser utleier fortløpende for strømkostnaden ved bruk av ladeboks. Dette gjøres månedlig. Denne avtaleordningen vil være en privat ordning mellom utleier og leietaker, og angår ikke Utleiemegleren
- Det er gitt tillatelse til dyrehold av to katter så lenge leieforholdet varer. Alle spor- lukt, merker etc. etter dyr skal være borte ved utflytting.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 26381 - SETERBRÅTVEIEN 115, 1271 OSLO

---

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

Leietaker vil bli avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen ved inn- og utflytting.

Felles gjennomgang av boligen utføres kun mandag til fredag mellom klokken 0900 og 1600, og ikke på lørdager, søndager, offentlige helligdager, julaften eller nyttårsaften.

## 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 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 26381 - SETERBRÅTVEIEN 115, 1271 OSLO



Lyst og moderne kjøkken.



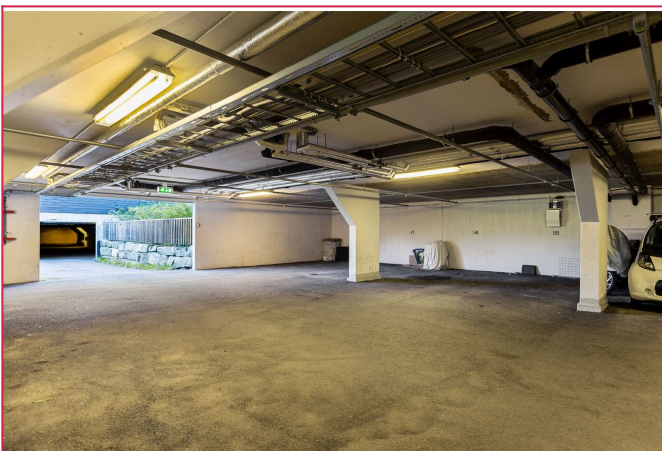
Stuen er av god størrelse med flere møbleringsmuligheter.



Pent flislagt bad med varmekabler. Vaskemaskin medfølger leieforhold.



Soverom er av god størrelse med plass til dobbeltseng og skap.



En garasjeplas med el uttak. er inkl. i husleie. Plassen er lengst til høyre og er merket med "59".



Velkommen til Seterbråtteien 115. Leiligheten ligger i øverste etasje.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 26381 - SETERBRÅTVEIEN 115, 1271 OSLO

---

**UTLEIEMEGLEREN**

Utleiemegleren

Megler  
Eiendomsmeglerfullmektig  
99.99.99.99      Send melding

Flere annonser fra annonser

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**