

LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO



HØYBRÅTEN - MODERNE OG ROMSLIG ENEBOLIG OVER 3 PLAN - P-PLASS - UTEPLASS MED HAGEDEL - TAKTERRASSE - LEDIG FRA 01.08

LEIEPRIS:	Kr. 35 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.08.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 175 kvm. Antall rom: 5.
KONTAKTPERSON:	Dalibor Milosavljevic
TELEFON:	92 50 42 50
E-POST:	dalibor.milosavljevic@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 66565
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/66565



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Dalibor Milosavljevic

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

EIERFORHOLD

Fast eiendom

SAKSNUMMER

66565/0230-26

EIER

Boye Garder Lillerud og Anna Karoline Øren Lillerud

EIENDOMMEN

Adresse: Linjeveien 34 D, 1087 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Stovner

Areal: 175 kvm. **BRA-i**, totalt 175 kvm. **BRA**.

Antall rom: 5

Etasje: 1

Matrikkel: Gnr 106, Bnr 69, 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 B

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

RADON

Utleier har radonmålt boligen og radonnivået er under 100 Bq/m³. Resultatet av radonmålingen forefinnes på meglers kontor.

BELIGGENHET

Boligen ligger i et meget attraktivt, veletablert og rolig villaområde, på populære Høybråten. Det er kort vei til Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole. I tillegg er det barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud som alle ligger innen kort rekkevidde fra boligen. Kombinasjonen av fredelige og barnevennlige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og servicetilbud gjør dette til et svært



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO

attraktivt sted å bosette seg.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på KIWI eller på Joker (søndagsåpen) og COOP. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Stovner senter eller Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen storsenter med over 200 butikker og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via bil eller offentlig kommunikasjon.

Fra boligen er det også kort vei til marka som har flotte tur- og friluftsområder som gir svært gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Løypenettet i både Østmarka og Lillomarka er flott preparert på vinterstid med belyste løyper, og det er også flotte bade- og fiskevann i nærheten. I tillegg finnes det utallige aktivitetstilbud i nærheten som bl.a. lekeplasser, tennisbaner, golfbane (Stovner og Losby), fotballbaner, svømmehall og ridesenter. Høybråten og Stovner IL har begge et godt idrettstilbud for barn og unge innenfor flere idretter som fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via tog og buss. Nærmeste togstasjon er Høybråten, som ligger 11 minutters gange fra boligen. Toget går hvert 15. minutt og tar deg raskt inn til sentrum med en reisevei på kun 13 minutter til Oslo S. Nærmeste bussholdeplass er Folkvangveien.

Med bil tar det ca. 10 min til Stovner, 15 min til Økern, 19 min til Oslo S og ca. 30 min til Oslo lufthavn.

BESKRIVELSE

Velkommen til Høybråten og Linjeveien 34 D - denne moderne og flotte eneboligen er ledig fra 01.08 til langtidsleie.

Eneboligen har en meget sentral, barnevennlig og rolig beliggenhet i et etablert villaområde i hjertet av Høybråten. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av villa- og småhusbebyggelse.

Boligen leies ut umøblert og har strøm og grunnpakke internett inkludert. I tillegg er det parkeringsplass bak eiendommen.

Video av eiendommen: <https://www.youtube.com/watch?v=WXCba8nXWi8>

Eneboligen er over 3 plan og har:

1. etasje: Éntre, toalett, kjøkken og stue med utgang til markterrasse med hagedel.
2. etasje: Stue, 3 soverom, 2 badrom. Utvendig trapp til takterrasse.

Underetasje: vaskerom, 2 boder og garasje.

Se under "STANDARD" for mer detaljert beskrivelse av rommene.

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. Ved andre spørsmål, send meg en melding fra annonsen eller en epost til dalibor.milosavljevic@utleiemegleren.no

Are you interested?

Send me an 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. If you have other questions, send me a message from the ad or an email to dalibor.milosavljevic@utleiemegleren.no

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

1. etasje:
Éntre/hall, toalett, allrom/stue med peisovn, åpen kjøkkenløsning.

2. etasje:

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO

Stue med utgang til balkong, 3 soverom, 2 badrom hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverom. Utvendig trapp til takterrasse fra trapperepos.

Underetasje:

Garasje, 2 boder, vaskerom.

STANDARD

1. etasje:

Entreen er romslig og praktisk med plass til å henge av seg yttertøy og sko i det innebygde garderobeskapet.

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med lys. Stuens størrelse gir fleksible innredningsmuligheter, med god plass til sofagruppe og spisebord.

Fra stuen er det utgang til en lys uteterrasse med god plass til utemøbler.

Kjøkkenet er fra HTH og ligger i en delvis åpen løsning mot stuen. Alle hvitevarer er integrerte og medfølger. Det er rikelig med benke- og skapplass på kjøkkenet.

Flislagt WC er tilknyttet entreen.

2. etasje:

Hovedsoverom har god plass til en dobbeltseng og andre soverommøblement. Garderobeskap medfølger. Tilknyttet soverommet er et flislagt bad med varmekabler. Badromsinnredning er av høy kvalitet.

Soverom nr. 2 og 3 er av lik størrelse og har plass til en enkeltseng. Begge rommene har et garderobeskap som medfølger.

Hovedbad er flislagt med varmekabler. Innredningen er av høy kvalitet.

Liten stue har utgang til en solrik balkong med plass til utemøbler. I dag er stuen brukt som en TV-stue.

Fra boligens andre etasje er det utgang til en romslig og solrik takterrasse med sidehengt parasoll. Her er det veldig god plass til utemøbler.

Underetasje:

Flislagt vaskerom har vaskemaskin og tørketrommel.

Tilknyttet boligen er en garasje med plass til 1 bil. I dag brukes garasjen til lagring.

2 romslige boder, 1 med oppbevaringshyller og den andre er under trapper med gode lagringsmuligheter.

Det er lagt 1-stavs eikeparkett i alle rom med unntak av en bod, garasjesluse, bad/wc/vaskerom - og teknisk rom. Alle rom unntatt bad er lysmalte.

Utendørs belysning ved inngangspartier, ved terrasse og opp til takterrasse.

Balansert ventilasjon.

Sentralstøvsuger.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO

FASILITETER

Boligen har hage, tilgang til felles takterrasse, ikke-røyk, barnevennlig, rolig, moderne, parkett, opplegg for internett.

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

PARKERING

Parkering i garasje.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet. Strøm er inkludert i husleien.

HUSLEIE

Kr. 35 000 pr. måned. Strøm, grunnpakke internett 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 tilfredsstillere 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 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 utgangsdører, ildsteder, låser og nøkler, sikringer, ledninger, ruter, kraner, brytere, kontakter, brannvarslings- og



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO

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. 1 200,00

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

Alt av særlig karakter skal ha skriftlig godkjenning fra utleier. Det skal settes filtknotter 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. Husdyr er ikke tillatt uten skriftlig samtykke i forkant. Leietaker er pliktig til å vedlikeholde hagen. Leietaker er pliktig til å rense AC-filter minimum én gang i året. Leietaker er pliktig til å rense filteret sluket på takterrassen minimum én gang i året. Megler v/Utleiemegleren skal skifte luftrenser luftfilter til det balanserte ventilasjonsanlegget hver 6. måned. Utleier skal stå for kostnaden for filteret. Strøm ved moderat forbruk er inkludert i husleien. Dersom leietaker ønsker å bruke sentralstøvesuger, må samleboxen tømmes ved jevne mellomrom. Kostnader til strøm er inkludert i leien ved normalt forbruk. Det forutsettes at leietaker utviser alminnelig skjønn og økonomisk aktsomhet. Ved vesentlig overforbruk kan utleiere kreve etterbetaling.

KONTRAKTSINNGÅELSE

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.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO

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.

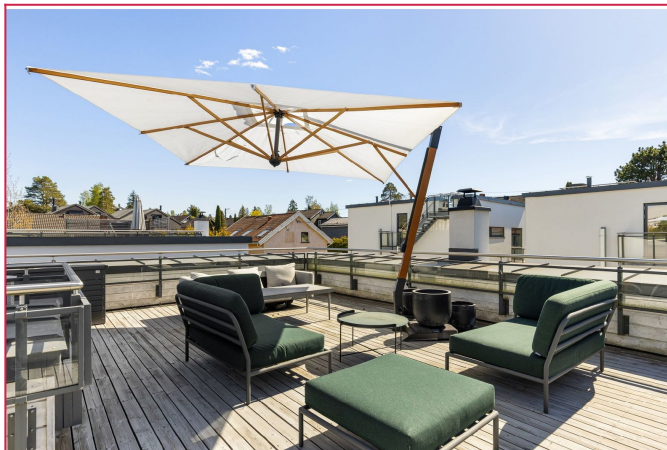
MEGLERFORETAK

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

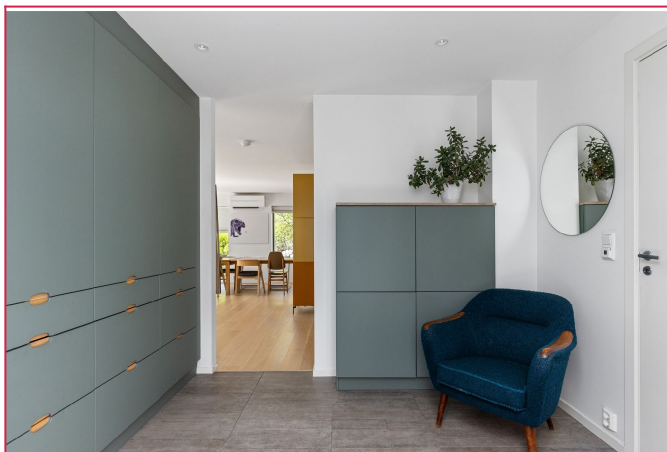
SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO



Eiendommen er ledig fra 01.08 til langtidsleie.



Romslig entre har et stort garderobeskap til oppbevaring.



Ved entreen er et WC/toalett.



Lys og luftig stue har god plass til sofagruppe og TV.



Det er strøm og internett som er inkludert i husleien.



INFORMASJON OM BOLIGEN

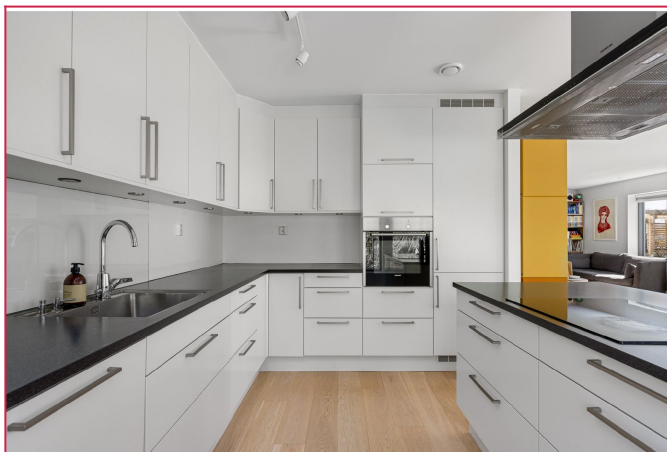
SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO



Foran kjøkkenet er det god plass til et stort spisebord.



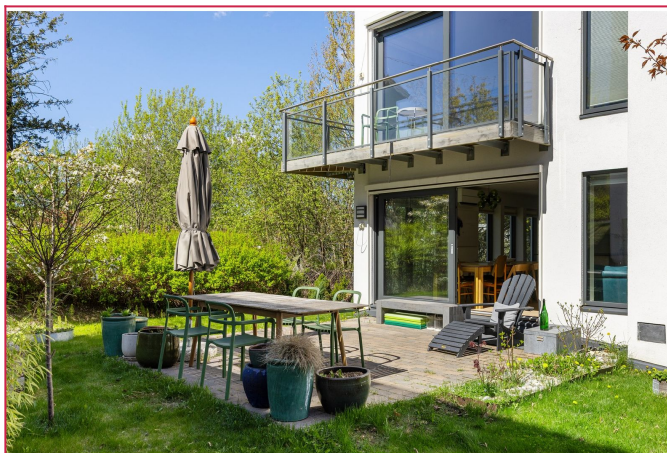
Kjøkkenet er fra HTH og har alle hvitevarer integrerte og inkludert.



Det er rikelig med benke- og skapplass.



Fra stuen er det utgang til en romslig og solrikt uteområde.



Her er det god plass til utemøbler.

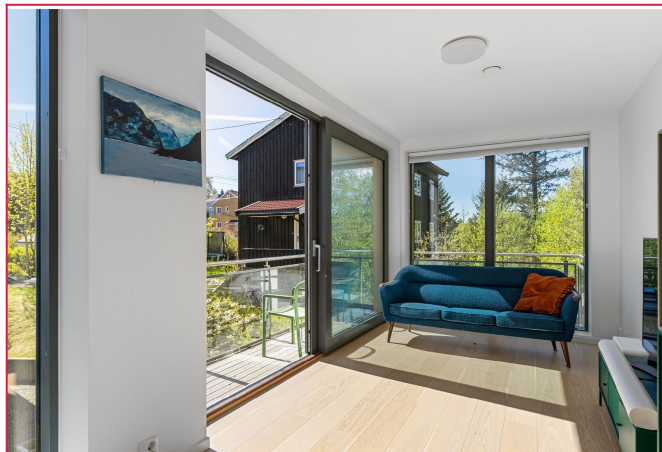


INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO



Boligens andre etasje består av 3 soverom, 2 bad, stue og balkong.



Her er det god plass til en sofagruppe og TV.



Fra stuen er det utgang til en lys balkong med plass til utemøbler.



Boligen er ledig fra 01.08 til langtidsleie.



Hovedsoverom er romslig og har god plass til en dobbeltseng. Garderobeskap medfølger.



Tilknyttet soverommet er et flislagt bad.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66565 - LINJEVEIEN 34 D, 1087 OSLO



Baderomsinnredning er av høy kvalitet.



Hovedbad er flislagt og har varmekabler.



Ved siden av badet er det 2 soverom av lik størrelse, hvor begge har et garderoberom som medfølger.



Fantastisk takterrasse med gode solforhold. Bra plass for utemøbler.



Boligens kjelleretasje består av et vaskerom, 2 boder og garasje plass. Vask/tørk medfølger.

UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Mægler
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](#)