

SMESTAD

SLYNGVEIEN 28 A, 0376 OSLO



SMESTAD - FLOTT ENEBOLIG I MEGET ATTRAKTIVT VILLA OMRÅDE - 4 SOVEROM - STOR HAGE - LEDIG NÅ

LEIEPRIS:	Kr. 56 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.09.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 318 kvm. Antall rom: 6.
ANSVARLIG MEGLER:	Ola Sisselberg
TELEFON:	95 70 11 74
E-POST:	ola.sisselberg@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 66557
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/66557



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 OSLO

ANSVARLIG MEGLER

Megler Ola Sisselberg

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

66557/0303-26

EIER

Aslaug Gauslaa Skrede og Are Gauslaa

EIENDOMMEN

Adresse: Slyngveien 28 A, 0376 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Vestre Aker

Areal: 318 kvm. **BRA-i**, totalt 318 kvm. **BRA**.

Antall rom: 6

Matrikkel: Gnr 27, Bnr 490, 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 E

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

RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Slyngveien på Smestad, i et rolig og veletablert boligområde. Her bor man tilbaketrukket og skjermet i grønne omgivelser, samtidig som man har kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og Oslo sentrum.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter, med Holmendammen og hyggelige grøntområder i umiddelbar nærhet. Her finnes gode muligheter for turer, lek og aktiviteter utendørs, noe som gjør beliggenheten spesielt godt egnet for familier og andre som setter pris på nærhet til naturen.

Det er kort vei til Smestad med dagligvarebutikker og et godt utvalg av servicetilbud. Røa ligger også i nærheten og byr på et bredere utvalg av butikker, caféer, treningssentre og øvrige hverdagstilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane innen rekkevidde, som gjør det enkelt å komme seg til Oslo sentrum og andre deler av byen. For bilpendlere er det også gode forbindelser videre mot både



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 OSLO

sentrum og Bærum.

Det finnes flere skoler og barnehager i nærområdet, og kombinasjonen av rolige boliggate, grønne omgivelser og kort vei til hverdagens nødvendigheter gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

ADKOMST

Se kartskisse

BESKRIVELSE

Velkommen til Slyngveien 28 A!

En idyllisk og innholdsrik enebolig på attraktive Smestad – perfekt for familien som ønsker god plass, flotte uteområder og en funksjonell planløsning.

Boligen strekker seg over tre plan og byr på romslige oppholdsarealer, store vindusflater og en hyggelig atmosfære. Ute finner man en stor og grønn hage samt terrasse, med god plass til både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Husets naturlige samlingspunkt er den romslige stuen med peis, som skaper en lun og koselig atmosfære. Herfra er det direkte utgang til hagen, slik at inne- og uteområdene enkelt kan kombineres i sommerhalvåret.

K kkenet er funksjonelt innredet og utstyrt med alle hvitevarer. Et stort vindu vender ut mot hagen og sørger for godt med naturlig lys og hyggelig utsyn.

Boligen har totalt tre soverom, i tillegg til et eget kontor som ved behov kan benyttes som et fjerde soverom, gjesterom eller lekerom. Hoved soverommet byr på rikelig med garderobeplass og har i tillegg utgang til en privat balkong.

Videre har boligen to bad og hele tre boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Bodene gir også fleksibilitet og kan innredes og benyttes etter eget behov.

Dette er en sjarmerende og romslig familiebolig med flere gode kvaliteter, flotte uteområder og en attraktiv beliggenhet på Smestad.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entr , 3 stuer, 3 boder, spisestue, 3 bad, 3-5 soverom, walk in, k kken og kontor

Ytre rom:

Terrasse og carport

STANDARD

Gjennomgående god standard

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

FASILITETER

Boligen har dørtelefon, terrasse, hage, peis/ildsted, ikke-røyk , sentralt , barnevennlig, 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 på biloppstillingsplass, i garasje. Parkering på biloppstillingsplass samt carport.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 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 strømvtales 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. 56 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter 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: 01.09.2026

Leietid: 01.09.2026 - 31.08.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.05.2027, 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 31.08.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.05.2027 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 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 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.

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. 0

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 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

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 OSLO

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 Asker og Bærum AS
Lysaker Torg 45, 1366 LYSAKER
Tel +47 67 11 55 10
Organisasjonsnummer 992876913



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 OSLO



Entrè



Kjøkken



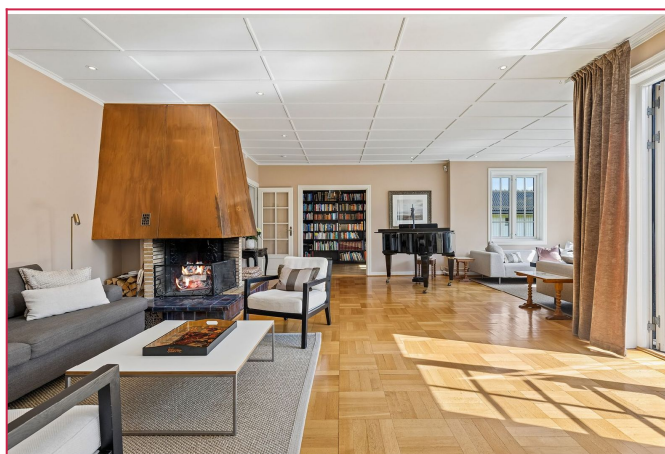
Kjøkken



Spisestue



Spisestue



Stue har en fungerende peis

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 OSLO



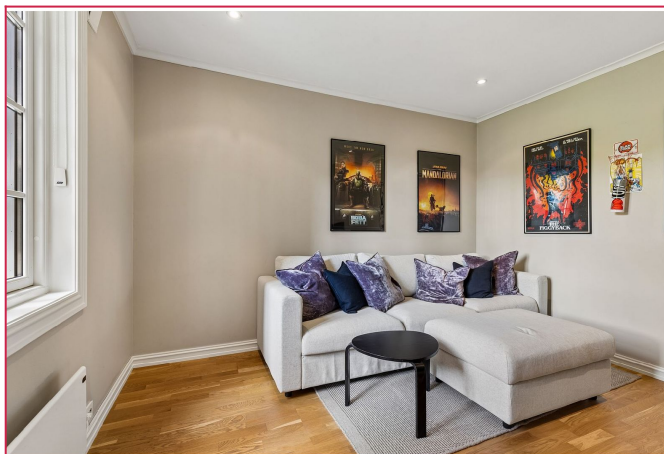
Stue



Direkte utgang til hagen fra stuen



Terrasse



Tv stue



Bad



Bad nr. 2

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 OSLO



Bad nr. 2



Soverom



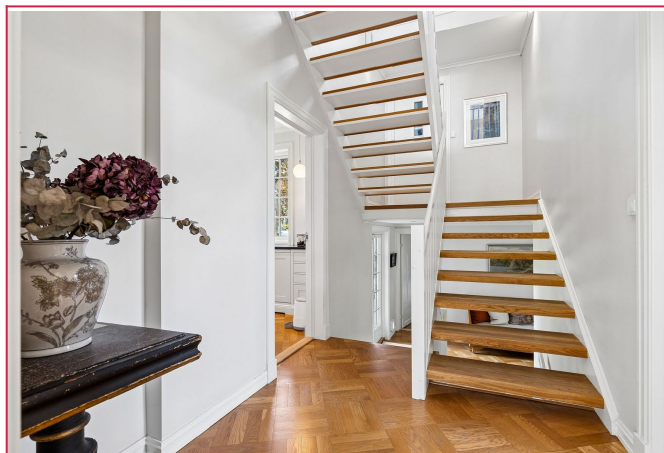
Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Kontor



Trappegang

INFORMASJON OM BOLIGEN

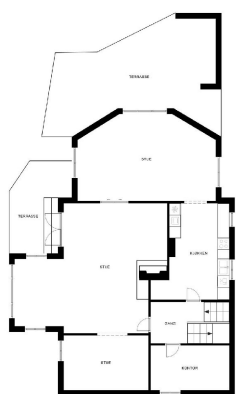
SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 OSLO



Hage



Masse parkeringsplass



*Plantegningene skal alltid regnes avhengig av konstruksjon. Plantegningene kan ikke brukes til utleie for et annet formål enn det som er beskrevet i plantegningene.

EFXIT

Plantegning 1. etasje



*Plantegningene skal alltid regnes avhengig av konstruksjon. Plantegningene kan ikke brukes til utleie for et annet formål enn det som er beskrevet i plantegningene.

EFXIT

Plantegning 2. etasje



*Plantegningene skal alltid regnes avhengig av konstruksjon. Plantegningene kan ikke brukes til utleie for et annet formål enn det som er beskrevet i plantegningene.

EFXIT

Plantegning 3. etasje



*Plantegningene skal alltid regnes avhengig av konstruksjon. Plantegningene kan ikke brukes til utleie for et annet formål enn det som er beskrevet i plantegningene.

EFXIT

Plantegning hele huset

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66557 - SLYNGVEIEN 28 A, 0376 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