BOLIGEN ANNONSERES PÅ WWW.FINN.NO

# OSLO

## REFSTADVEIEN 40, 0589 OSLO

# REFSTAD/BJERKE - MODERNE STOR 3-ROMS MED BALKONG OG GARASJEPLASS | INTERNETT OG TV INKL. | HEIS | LEDIG 01.12

| | |
|---|---|
| LEIEPRIS: | Kr. 23 500 pr. mnd. |
| OVERTAKELSE: | 01.12.2026 |
| AREAL/ROM: | Sum BRA 70 kvm. Antall rom: 3. |
| KONTAKTPERSON: | Nikolay Strand |
| TELEFON: | 47 51 46 24 |
| E-POST: | nikolay.strand@utleiemegleren.no |
| REFERANSE: | Saksnummer 67778 |
| WEB: | www.utleiemegleren.no/bolig/67778 |

UTLEIEMEGLEREN

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67778 - REFSTADVEIEN 40, 0589 OSLO

**KONTAKTPERSON**

Eiendomsmeglerfullmektig Nikolay Strand

**ANSVARLIG MEGLER**

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

**EIERFORHOLD**

Eierseksjon

**SAKSNUMMER**

67778/0480-26

**EIER**

Wang Yanhong

**EIENDOMMEN**

Adresse: Refstadveien 40, 0589 OSLO
Kommune: Oslo
Bydel: Bjerke
Areal: 70 kvm. **BRA-i**, totalt 70 kvm. **BRA**.
Antall rom: 3
Etasje: 5
Matrikkel: Gnr 84, Bnr 222, Snr 84, Leil.nr 501, Boenhet H0501

**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 ikke radonmålt boligen, da boligen ligger minst to etasjer over bakkeplan og det er liten sannsynlighet for at radonverdien er overskredet.

**BELIGGENHET**

Refstadveien 40 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde ved Bjerke Travbane. Området oppleves skjermet og familievennlig, samtidig som du bor sentralt med kort vei til både byliv og rekreasjonsområder. Denne delen av Økern Torgvei er uten gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et trygt og stille bomiljø. I forbindelse med ferdigstillelsen av leilighetskomplekset vil området opparbeides med en

innbydende allé, grønne fellesarealer og brede fortau som gir et moderne og helhetlig preg.
I nærområdet finner du gode servicetilbud med blant annet dagligvarebutikk fra KIWI i umiddelbar nærhet. Det planlegges også åpning av restaurant i sameiet, som vil bidra til et levende og sosialt nærmiljø. Økern-området er i sterk utvikling og byr på et stadig voksende tilbud av butikker, treningssentre, serveringssteder og servicetilbud.
For deg som setter pris på friluftsliv, ligger flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten. Fra boligen er det hyggelige turveier opp mot Lillomarka med et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og skiløyper vinterstid. Grefsenkleiva ligger også innen kort avstand og byr på gode muligheter for både skiaktiviteter og naturopplevelser året rundt.
Adkomsten til boligen er enkel både med bil og kollektivtransport. Bussforbindelser fra Bjerke og Travbanen bussholdeplass ligger rett i nærheten, med hyppige avganger og reisetid på omtrent 10–12 minutter til Oslo sentrum. Dette gjør boligen godt egnet for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser.

**ADKOMST**

Se kartskisse i nettannonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

**BESKRIVELSE**

Velkommen til Refstadveien 40!
Dette er en lys og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Refstad/Bjerke. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og har en gjennomgående moderne standard, god planløsning og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys gjennom dagen.
Boligen består av en romslig stue med naturlige soner for både spise- og sofagruppe, samt utgang til en hyggelig balkong hvor man kan nyte rolige omgivelser og utsyn mot sameiets pent opparbeidede fellesområder. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har godt med skap- og benkeplass, noe som skaper en sosial og praktisk romfølelse.
Leiligheten har to gode soverom med fleksible møbleringsmuligheter, som gjør boligen godt egnet både for par, en liten familie eller personer med behov for hjemmekontor. Badet er moderne innredet med flislagte overflater og romslig dusjløsning, mens innvendig bod gir ekstra oppbevaringsplass i hverdagen.
Som beboer får man tilgang til attraktive fellesfasiliteter i sameiet, herunder en solrik takterrasse og et skjermet, grønt atrium som bidrar til et hyggelig bomiljø. Egen parkeringsplass i garasjeanlegg følger boligen og er inkludert i leien.
Dette er en leilighet som kombinerer moderne komfort med en sentral og praktisk beliggenhet, samtidig som man bor i rolige omgivelser med kort vei til både servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.
Bildene er KI-redigert kun med hensyn til lys og eksponering. Boligen fremstår ellers som avbildet.

**EIENDOMMENS ROM**

Indre rom:
Entré, innvendig bod, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad samt to soverom.

Ytre rom:
Egen balkong med adkomst fra stuen, parkeringsplass i garasjeanlegg samt tilgang til sameiets felles takterrasse og skjermede atrium. - Det medfølger ikke bod

**STANDARD**

Leiligheten holder en gjennomgående moderne standard med parkettgulv, lyse overflater og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Boligen har en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, flislagt bad og innvendig bod. Leiligheten fremstår som lys, innbydende og funksjonell, og er en del av et moderne sameie med attraktive fellesfasiliteter som takterrasse, atrium og parkeringsanlegg.

**INVENTAR**

Boligen leies ut delvis møblert i henhold til inventarliste.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin.

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

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67778 - REFSTADVEIEN 40, 0589 OSLO

**FASILITETER**

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, terrasse, ikke-røyk , sentralt , utsikt , 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 vannbåren varme.

**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. 23 500 pr. måned. Vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett, grunnpakke TV 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 tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

**LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESADGANG**

Overtakelse: 01.12.2026
Leietid: 01.12.2026 - 30.11.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.
Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.08.2027, 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 30.11.2027. Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.08.2027 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

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 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.

## 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 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
Karenslyst Allé 16, 0278 Oslo
Tel +47 23 00 27 20
Organisasjonsnummer 992876883

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67778 - REFSTADVEIEN 40, 0589 OSLO

Utsiktisbilde fra balkongen

Kjøkken med godt med skap- og benkeplass

Stue med store vindusflate, plass til sofagruppe og direkte adkomst til balkong

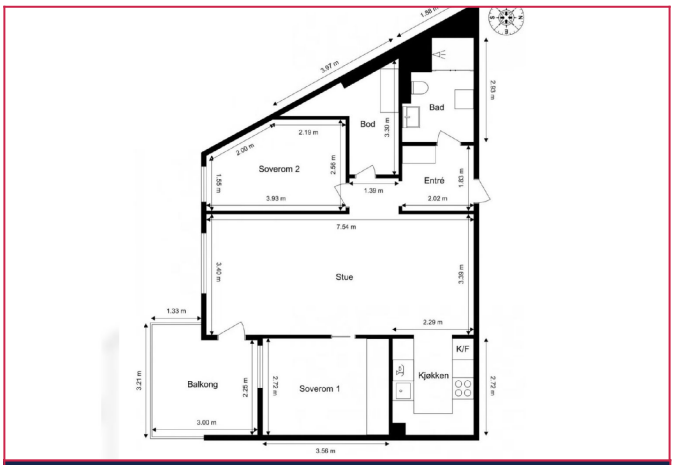
Flislagt bad med dusj og for vaskemaskin

Soverom 1 med plass til dobbeltseng og garderobe

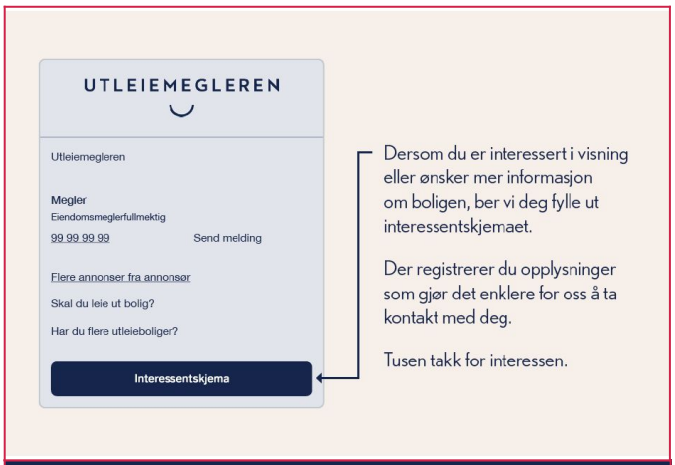
Soverom 2, egnet som barnerom eller hjemmekontor

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67778 - REFSTADVEIEN 40, 0589 OSLO




Plantegning




Interessentskjema