ØSTERÅS

OTTO RUGES VEI 92 B, 1361 ØSTERÅS



ØSTERÅS - KOSELIG 2 ROMS - SOLRIK MARKTERRASSE PÅ 22 KVM - KORT VEI TIL BUSS/T-BANE OG ØSTERÅS SENTER - LEDIG FRA 01.12!

LEIEPRIS:	Kr. 16 900 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	11.02.2027
AREAL/ROM:	Sum BRA 53 kvm. Antall rom: 2.
ANSVARLIG MEGLER:	Marie-Christine Grundvig
TELEFON:	98 20 29 96
E-POST:	marie.grundvig@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 67857
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/67857

UTLEIEMEGLEREN

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67857 - OTTO RUGES VEI 92 B, 1361 ØSTERÅS

ANSVARLIG MEGLER

Megler Marie-Christine Grundvig

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

67857/0681-26

EIER

Guro Berge Smedshaug

EIENDOMMEN

Adresse: Otto Ruges vei 92 B, 1361 ØSTERÅS
Kommune: Bærum
Areal: 53 kvm. **BRA-i**, totalt 53 kvm. **BRA**.
Matrikkel: Gnr 35, Bnr 140, Snr 4, Boenhet U0102

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

Eiendommen er sentralt og meget attraktivt plassert i et rolig og veletablert boligområde på Østerås. Godt tilbaketrukket og usjenert beliggende, uten hverken innsyn eller gjenboere. Leiligheten ligger åpent og fint til med vestvendt terrasse med ettermiddags- og kveldssol. Her kan du kan nyte solen allerede fra lunsj og helt til den går ned. Fra terrassen er det direkte tilgang til hage og sameiets fellesområde. Rundt bebyggelsen er det store, pent opparbeidede grøntområder.

Det er nærhet til offentlig kommunikasjon med buss og T-bane, og ellers et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kun 7-8 minutters gange til Østerås T-banestasjon, med ca. 15 minutters reiseavstand til Majorstua, og nærhet til bussholdeplass med buss i retning Bekkestua og Oslo. Med bil fra Østerås tar det ca. 9 min til Lysaker, 13 min til Sandvika, 16 min til Oslo S og 45 min til Oslo lufthavn. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Meny, Kiwi, eller hos Joker som også har søndagsåpent. Det er 2-3 min. gange til Østerås Senter med ca. 20 butikker, samt helsetorg og vinmonopol. Nærhet også til landlige og idylliske turområder som bl.a. Fossum,

Østernvann og Bogstadvannet. Østernvann og Bogstadvannet er populære badeplasser med strand og badebrygger. Fra Fossum går det lysløype og det er godt merkede løypetraseer innover i marka, som også byr på hytteserveringer i helgene. Det er fine tur- og sykkelstier i umiddelbar nærhet, med tilknytning videre mot marka. Fossum IF har et godt og variert tilbud innenfor både sommer- og vinteridrett, og foreningen byr på både kunstgressbane, lysløype, skiskytteranlegg, tre hoppbakker og skileikanlegg. Klubbhuset har flere garderober, badstue og trimrom. Det er i tillegg kort vei til to flotte golfanlegg (Grini- og Haga golfklubb), samt Eiksmarka Tennisklubb med seks baner. Flere treningssentre i nærheten.

ADKOMST

Se kartskisse på Finn.no

BESKRIVELSE

Planløsningen består av entré, allrom med stue og kjøkken, stort bad og soverom. Boligen ligger i underetasjen av bygget og har en solrik markterrasse som er på ca. 22 kvm og vestvendt.

Entré
Boligen ligger i byggets underetasje, med inngang fra bakkeplan, for så å ta noen trapper ned til leilighetsplanet. Man kommer inn i en større entré som byr på flere møbleringsmuligheter for garderobeløsninger. Det er dørtelefon plassert ved inngangsdøren.

Stue/kjøkken
Boligen har et romslig allrom som består av stue og kjøkken i en åpen planløsning. Det er også her gode møbleringsmuligheter, med plass til en god sofakrok og spiseplass. Fra stuedelen er det utgang til den hyggelige og solrike markterrassen, som er på ca. 22 kvm. Terrassen er skjermet med levegger på begge sider og på vår og sommer er det frodige busker og trær mot veien som skjermer for innsyn. Fra terrassen er det direkte tilgang til felles plenområde/hage. Terrassen er utstyr med stor markise og plattingen ble skiftet i 2019.

Innerst i allrommet er det kjøkkenkrok, planløsningen skaper et definert skille mellom de to oppholdssonene. Kjøkkenet er innredet i en U-form, med underskap og det er overskap over deler av innredningen, enkelte overskap har glassfronter. Innredningen fremstår med hvite, profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp (2018), stekeovn (2018) og oppvaskmaskin. Over kokesonen er det en ventilator med kullfilter. Det er på høyre side, over oppvaskkummen mosaikkfliser som backsplash. På venstre side, over kokesonen er det større fliser som står i fin stil til benkeplaten.

Soverom
Soverommet er romslig, med god plass til garderobe og dobbeltseng. Soverommet vender ut mot terrasseområdet.

Bad
Romslig baderom fra byggeår. Baderomsvegger har både fliser og malte flater. Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler. Innvendig tak med malte plater. Badet er innredet med servant med underskap og det er overhenget speil. Videre er badet innredet med toalett og badekar med dusj med forheng. Det er opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 2,5 kvm

Sameiet disponerer 10 parkeringsplasser til beboere og besøkende i tillegg til egne garasjeplasser (leie/venteliste).

Leietaker må klippe gress ut fra terrassen og stripe ned til buskene/trærne.

Fasiliteter:
* Turterreng
* Kabel-TV
* Sentralt
* Ingen gjenboere
* Lademulighet
* Vaktmester
* Markterrasse

* Parkett
* Offentlig vann/kloakk
* Rolig

Interessert i visning eller mer informasjon?
Fyll ut interessentskjema via annonsen. Ved ytterlige spørsmål om leiligheten, send meg en mail på marie.grundvig@utleiemegleren.no :)

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:
Planløsningen består av entré, allrom med stue og kjøkken, stort bad og soverom.

STANDARD

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

FASILITETER

Boligen har dørtelefon, terrasse, ikke-røyk , sentralt , rolig , vaktmester/vektertjeneste, turterreng, 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

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPVARMING

Boligen varmes opp via elektrisitet, med panelovner og varmekabler på bad.

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. 16 900 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 OPPSIGELSESADGANG

Overtakelse: 11.02.2027
Leietid: 11.02.2027 - 10.02.2030

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.
Leieforholdet har en bindingstid frem til 30.11.2027, 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 29.02.2028. Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 30.11.2027 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 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

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67857 - OTTO RUGES VEI 92 B, 1361 ØSTERÅS

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 50,00% av 1 måneds leie
Visning kr. 1 200,00
Annonsering og tilrettelegging kr. 3 125,00
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

- Øvrige kostnader som strøm, kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.
- Abonnement som ikke er en del av månedlige kostnader til utleier som TV og Internett kommer tillegg til husleien. Eventuelle oppgraderinger utover det som er en del av leien, av dekodere, kanalpakker eller internetthastighet må bestilles og betales av leietaker. Det kan variere hva som er inkludet av de månedlige kostnadene til utleier som er en del av leien. Dersom endringer i innhold av nevnte kostnader, vil dette automatisk følge det som er inkludert i leien.
- Leietaker betaler for strøm.
- Dersom boligen oppvarmes med vannbåren varme og varmtvann. Skal dette avregnes etter a-konto prinsippet eller inkluderes i leien. Overforbruk belastes leietaker.
- Det er ikke tillatt å røyke i boligen eller på utendørsarealer som tilhører boligen. Leietaker er også ansvarlig for at gjester ikke røyker på angitte plasser.
- Det er ikke tillatt å gjøre utvendige eller innvendige endringer i leiligheten uten utleiers samtykke.
- Leietaker plikter å holde boligen oppvarmet under vinteren for å unngå frostskader.
- Ikke tillatt med dyrehold. Dyrehold må godkjennes av utleier og være lov ihht. evt. vedtekter samt husordensregler.
- Dersom leietaker mister nøkler må dette meddeles evt. Utleiemegleren, slik at nøkler kan bestilles opp for leietakers regning.
- Husordensregler dersom det foreligger er mottatt, gjort kjent og godtatt av leietakere.
- Det skal ikke forekomme sjenerende støy fra boligen mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
- Det skal settes filtknotter på møbler som tas inn i boligen.
- Leietaker plikter også å være forsiktig med vannbruk ved vasking for å unngå vannskader på gulv, samt bruke riktig vaskemidler for det aktuelle gulvet.
- Det er begrenset anledning til å bore hull i vegger. Dersom det lages hull, skal riktig verktøy og opphengstype for gipsvegger, murvegger o.l. benyttes også iht. vektbelastning.
- Det skal ikke lages hull i fliser på bad, kjøkken etc.
- Ikke tillatt å bruke stilettheler innendørs.
- Sluk på kjøkken og bad må renses jevnlig for å ikke få tette sluk.
- Rask utlufting må gjennomføres jevnlig, også vintertid, for å sikre godt inneklima.
- Dersom det er ønske opptak i husstand, skal megler informeres om dette. Ikke tillatt uten utleiers samtykke.
- En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må utleier regne med. Ved vesentlige skader, må leietaker dekke dette fortløpende eller i forbindelse med tilbakelevering av boligen.
- Det anbefales flytte vask med garanti når leietaker flytter ut.

- Leietaker må regne med måke balkong/terrasse/inngangsparti, samt klippe plen der slike fellesområder medfølger leieforholdet.
- Dersom det ikke er vasket skikkelig ved utflytting, kan megler rekvirere flyttevask for leietakers regning.
- Det er avtalt at leietaker kan få ha en valp i leiligheten til våren.

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

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67857 - OTTO RUGES VEI 92 B, 1361 ØSTERÅS



Koselig stue.



Stue med utgang til makrterrasse.



Solrik markterrasse på 22 kvm



Solrik markterrasse på 22 kvm



Det er plass til både salong og spisestue i stuen.



Plass til spisestue ved kjøkkenet.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67857 - OTTO RUGES VEI 92 B, 1361 ØSTERÅS



Kjøkken med integrerte hvitevarer.



Soverom med plass til dobbeltseng.



Bad med badekar, servant og opplegg for vaskemaskin.



Badet



Gang



Plantegning

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67857 - OTTO RUGES VEI 92 B, 1361 ØSTERÅS



Østerås senter



Østerås T-banestasjon



Utsikten fra stuen.



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