

ÅRVOLL/TONSENHAGEN



> RØDBERGVEIEN 25, 0591 OSLO

NYOPPUSSET OG FLOTT 2-ROMS MED BALKONG - MARKANÆR - OPPVARMING, V.V, TV/NETT INKL.

-  AREAL: _____ P-rom 54 m²
-  SOVEROM: _____ 1
-  LEIEPRIS: _____ Kr. 17 000 pr. måned
-  OVERTAKELSE: _____ Etter nærmere avtale
-  DEPOSITUM: _____ 4 måneder – eller garanti.
-  FINN-KODE: _____ 448512105
-  SAKSNR.: _____ 00972

KONTAKTPERSON

Morten Langrusten
Eiendomsmegler

98030766
morten.langrusten@bori.no



RØDBERGVEIEN 25, 0591 OSLO

OPPDRAKSNUMMER: 00972/2026

KONTAKTPERSON	Eiendomsmegler Morten Langrusten. Mob: 98030766
ANSVARLIG MEGLER	Eiendomsmegler Hans Christian Hjelseth. Mob: 900 91 194
BOLIGTYPE/EIERFORHOLD	Leilighet /Eierseksjon
OPPDRAKSNUMMER	00972/2026
EIER	Kulaglic, Sead
EIENDOMMEN:	Rødbergveien 25, 0591 OSLO
AREAL	P-rom 54 m ²
ANTALL ROM	2
ETASJE	2 Etasje
MATRIKKEL	Gnr. 85 Bnr. 121 Snr. 13 Kommune 0301 Oslo
BESKRIVELSE	Leiligheten har en attraktiv plassering på Årvoll/Tonsenhagen, i et etablert og familievennlig boområde med nærhet til marka. Her er det kort vei til et bredt spekter av fritidsaktiviteter som alpint, fotball, skiløyper, lekeplasser, idrettshall og svømmehall. Lillomarka ligger rett i nærheten og gir tilgang til flotte turmuligheter hele året, enten du vil gå på ski, sykle eller ta en rolig tur i skogen. Oslo skisenter med Grefsenkleiva og Trollvannskleiva er en kort kjøretur unna, og området byr på populære serveringssteder som Linderudkollen, Trollvannstua og Grefsenkollen restaurant med både utsikt og gode matopplevelser. Isdammen og Årvolldammen er populære badeplasser sommerstid, og ved Isdammen finnes en hytte som kan leies til arrangementer. Dagligvarehandelen er godt dekket med Tonsenhagen Torg rett over veien med blant annet Kiwi, apotek, kafé og frisør. Rema 1000 på Årvoll senter, Joker på Linderudsletta (søndagsåpen) og Coop på Linderud. For større handleturner er Linderud senter kun en kort tur unna med et bredt utvalg butikker, vinmonopol, treningssenter og kafeer. Kollektivtilbudet er meget godt. Tonsenhagen Torg bussholdeplass er rett utenfor blokken, hvor busslinjene 25, 26 og 31 går hyppig. 31-bussen kjører 24 timer i døgnet. Fra Tonsenhagen finner du 60-bussen, en døgnbuss som tar deg gjennom blant annet Kampen, Tøyen og ned til Vippetangen. Nærmeste T-banestasjoner er Linderud og Vollebakk med linje 4 og 5. Med bil når du Linderud på få minutter, Oslo S på ca. 13 minutter og Oslo lufthavn på omtrent en halvtime.
STANDARD	Entré: Praktisk og romslig entré med plass til ytterklær og sko. Kjøkken: Separat og moderne kjøkken med hvite fronter. God skap- og benkeplass. Fliser over benkeplate. Integrert kombiskap, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og platetopp medfølger. Stue: Lys og romslig med store vindusflater. Plass til sofagruppe, spisebord og tv-møblement. Utgang balkong med markise og plass til utemøbler og grill (gass/elektrisk). Soverom: Soverommet er lyst og romslig med medfølgende stor skyvedørsgarderobe. Plass til dobbeltseng. Bad: Delikat og flislagt med varmekabler i gulv. Badet ble totalrenovert august 2024. Inneholder vegghengt wc, dusjhjørne med innfellbare glassdører og regndusj, samt servant med tilhørende skuffer og speilskap med belysning. Overbygd skap over vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger. Downlights i himling. Bod: Det medfølger 2 boder, en på loft og en i kjeller.
INVENTAR	Boligen leies ut umøblert. Hvitevarer medfølger så lenge de virker, fornyelse er ikke en del av leieavtalen.
PARKERING	Etter områdets bestemmelser.



RØDBERGVEIEN 25, 0591 OSLO
OPPDRAKSNUMMER: 00972/2026

ENERGI / OPPVARMING	Radiatorer. Oppvarming og varmtvann inkludert. Varmekabler bad. Leietaker tegner eget strømabonnement.
BOLIGENS ENERGIMERKE	G: Boligens energiattest kan utleveres ved henvendelse til megler.
RADON	Utleier har ikke radonmålt boligen
HUSLEIE	Kr.17.000,- inkludert oppvarming, varmtvann og grunnpakke tv/internett.
SIKKERHET	Som sikkerhet i dette leieforholdet kan leietaker velge å innbetale kontant depositum i Nordea, eller etablere en leiegaranti fra forsikringsselskap. Velges kontant depositum i Nordea, er sikkerhetsbeløpet tilsvarende 4 måneders husleie. Som et alternativ til depositum tilbyr vi en unik leiegaranti som sikkerhet for leieforholdet ditt. Velges garanti gjennom Accelerant Insurance Europe SA c/o Matrix Insurance AS er sikkerhetsbeløpet tilsvarende fire måneders husleie. Garantien betales for 3 år av gangen med 12 % av sikkerhetssummen, uten at man som leietaker må binde opp et depositumsbeløp for hele leieperioden. Garantipremien må betales før leieforholdets oppstart. Informasjon om garanti fra forsikringsselskapet finner du på www.matrixinsurance.no/forsikringsvilkar. Det tas forbehold om prisendringer fra forsikringsselskapet. Ta kontakt med BORI Utleiemegler for å finne ut om du tilfredsstiller vilkårene for å kjøpe garanti.
OVERTAKELSE:	Overtakelse etter nærmere avtale.
LEIETID / OPPSIGELSE	23.02.2026 - 22.02.2029. Ni måneders bindingstid, deretter gjensidig oppsigelsesperiode på tre måneder.
FREMLEIE	Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er skriftlig avtalt eller følger av husleieloven.



RØDBERGVEIEN 25, 0591 OSLO
OPPDRAKSNUMMER: 00972/2026

**LEIETAKERS
VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Leietaker har ansvar for indre vedlikehold. Til dette hører vedlikehold og fornying av maling, tapet og gulvbelegg på og innenfor de vegger som omgir leieobjektet.

Det samme gjelder innvendige dører samt dører til og den innvendige del av balkong og terrasse. Leietaker skal også vedlikeholde og om nødvendig skifte ut låser, nøkler, sikringer, ruter, vannkraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere og inventar, og lignende forbruksmateriell som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter å sørge for tilstrekkelig oppvarming slik at frostskafer og lignende ikke oppstår på leieobjektet. Oppussing av leieobjektet skal skriftlig fremlegges Utleier og godkjennes av denne.

Leietaker skal vedlikeholde ledningsnett for leieobjektet og alle installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er forsynt med. Dersom vedlikeholdet ikke er regningssvarende, påhviler utskifting Utleier.

**BORI UTLEIEMEGLERS
VEDERLAG**

BORI Utleiemegler fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:
Etablering kr 8500,-
Markedspakke kr 3750,-
Pris pr. visning kr 900,-
De opplyste vederlagene er inklusive mva.
Leietakeren betaler ikke for BORI Utleiemeglers tjenester.

TILSTAND VED OVERTAKELSE

Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen jfr. Husleielovens § 2-5.

KONTRAKTSINNGÅELSE

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt før kontraktssignering. Leietaker vil bli avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen før inn- og utflytting.

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med Morten Langrusten 98030766 eller e-post: morten.langrusten@bori.no.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leiligheten leies ut umøblert. Hvitevarer kjøkken medfølger. Leiligheten er nyoppusset hvor nytt gulv og vegg/tak har blitt malt i entré, kjøkken, stue og soverom. Kjøkkenfronter på kjøkken har blitt byttet og bad totalrenovert august 2024. Det er ikke tillatt å røyke i boligen. Det er ikke tillatt med husdyr uten eiers skriftlige samtykke. Leietaker plikter å ha vanlig innbo- og løseforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Vannrør/avløpsrør vaskes med rørvask i form av Mudin ved overtakelse av boligen og jevnlig (mellom hver 3-6 mnd) underveis i leieforholdet. Leietaker er pliktig til å delta i dugnad tilknyttet sameiet. Boring i fliser eller andre faste deler av leiligheten skal varsles og forhåndssamtykkes av utleier. Større oppheng på vegg i form av hyller og tv skal varsles og forhåndssamtykkes av utleier. Det er ikke tillatt å borre i betongveggene. Leietaker er ansvarlig for å gå til innkjøp av og bytte filter til ventilasjonsanlegget/kjøkkenvifte etter behov eller anbefalte tidsintervaller. Det tas forbehold at oppvarming og varmtvann medfølger i henhold til avtale sameiet har per i dag. Ved eventuell bytte av leverandør eller system kan det medføre at leietaker betaler for all forbruk av oppvarming og varmtvann. Det tas forbehold om at grunnpakke tv og internett medfølger i henhold til avtale sameiet har per i dag. Ved eventuell bytte av leverandør kan det medføre at leietaker må tegne eget abonnement for kabel-tv og internett og bekoste dette selv. Leietaker er ansvarlig for å slå av brannalarm i leiligheten ved falsk alarm, før full alarm går i hele bygget og brannvesenet rykker ut. Skulle brannvesenet feilaktig rykke ut, vil dette faktureres leietaker.

FORETAK

BORI Utleiemegler AS
Tærdgata 16, 2004 Lillestrøm
Tlf: 63 81 41 00
E-post: utleie@bori.no
Postadr: Pb 323, 2001 Lillestrøm
Org nr: 915 134 564 MVA
www.bori.no

 RØDBERGVEIEN 25, 0591 OSLO
OPPDRAKSNUMMER: 00972/2026





BORI UTEIEMEGLER

BORI Utleiemegler AS
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm
Telefon: 63 81 41 00
utleie@bori.no
Pb 323, 2001 Lillestrøm
Orgnr: 915 134 564 MVA