

## SAGENE – TORSHOV

FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO



### SANDAKER/TORSHOV: PEN 2-ROMS LEILIGHET - VARMTVANN, FYRING , KABEL TV OG INTERNETT INKLUDERT I HUSLEIEN -

LEIEPRIS:	Kr. 16 900 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.02.2025 eventuelt tidligere
AREAL/ROM:	36 kvm. bra-i. Antall rom: 2.
KONTAKTPERSON:	Ane Kristine Lyshaug Borgersen
TELEFON:	46 89 67 43
E-POST:	ane.borgersen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 24185
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/24185">www.utleiemegleren.no/bolig/24185</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24185 - FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeidlerfullmektig Ane Kristine Lyshaug Borgersen

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

24185/0636-24

## EIER

VICTOR A/S

## EIENDOMMEN

Adresse: Frederik Glads gate 22 B, 0482 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Sagene

Areal: 36 kvm. BRA.

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 224, Bnr 153, Snr 40, Boenhet H0502

## ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter G

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

Meget populær og attraktiv beliggenhet på Sandaker med kort vei til en rekke fasiliteter!

Flere matbutikker i umiddelbar nærhet med blant annet KIWI Sandakerveien, REMA 1000 Sandakerveien og Joker Grefsenveien (åpen alle dager). I nrområdet finner man Sandaker senter med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Vitus Apotek, bokhandel og Deichmanske Bibliotek. Det er kort vei opp til Storo Storsenter, som med sine over 130 butikker og spisesteder, er Oslos største kjøpesenter. Tidligere i år åpnet Norges største kino på Storo med hele 14 saler og over 1700 seter! Et par minutters gange fra leiligheten finner man populære Åpent Bakeri i Åsengata. Her er det kafé på dagtid, og om kvelden blir stedet gjort om til restaurant hvor man får det som av mange er ansett som byens beste pizza. En liten spasertur fra leiligheten finner man en rekke hyggelige kaffebarer, restauranter, kaféer og kulturtilbud, med blant annet Mega Sushi, Jewel of India og Pancetta Pizza på Sandaker, og på Torshov ligger populære Soria Moria (konserter, utested/bar, restaurant og teater) og Det Andre Teateret (improvisasjonsteater). Spisestedet "Grisen" på Torshov er også meget populært, og har en flott uteservering sommerstid. Videre nedover finner man og Ringen Kino, på Ringnes park. Det er også kort vei til Grünerløkka med alle sine tilbud; kun en kort trikketur/spasertur unna. Her finner man en rekke utesteder, restauranter, kaffebarer og spennende nisjebutikker. For å nevne noen populære restauranter så er; Südøst, Delicatessen, Villa Paradiso og Mucho Mas verdt å trekke frem. Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger ikke langt unna og her kan man velge om man vil spasere i hyggelige omgivelser langs Akerselva eller ta korteste vei opp langs Sandakerveien. I Nydalen finner man også det som er kåret til Oslos beste gastropub i 2013, nemlig Nydalen Bryggeri og Spiseri. Av treningssentre finner man en rekke av disse i nrområdet. Her har man blant annet Fitness Express i Sandakerveien, Sats Storo og Sats Nydalen, Fitness24seven ved Storokrysset, Athletica Nydalen (på BI) og EVO Nydalen. Av parker finner man hyggelige Torshovparken og Torshovdalen ikke langt unna. Idylliske Akerselva ligger noen steinkast unna, og her kan man enten spasere ned til Oslo sentrum eller følge elva oppover til marka med alle sine muligheter, sommer som vinter. Går man oppover langs Akerselva



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24185 - FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO

---

kommer man til hyggelige badeplasser som Nydalsdammen, eller lenger opp til Frysja med store flotte grøntområder og bademuligheter. Marka og Grefsenkollen ligger ikke langt unna leiligheten med flotte tur og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Svært godt kollektivtilbud med trikkestopp rett ved leiligheten (trikk 11,12 og 13). Her kan man ta trikk enten ned til sentrum eller helt opp til Grefsen/Kjelsås. 30-bussen stanser i Sandakerveien rett ved. Ellers er det kort vei til Storokrysset som er et kollektivt knutepunkt med T-banestasjon, trikk- og busstopp; her kan man lett komme seg rundt til hele byen. I Storokrysset stopper dessuten flybussen som tar deg raskt til Gardermoen.

## ADKOMST

Se kart.

## BESKRIVELSE

Pen og gjennomgående 2-roms leilighet beliggende i rolig gate på Sandaker. Effektiv planløsning som utnytter plassen på en meget god måte. Leiligheten inneholder gang, stue, bad, kjøkken og soverom. Leiligheten holder høy standard med et delikat bad med varmekabler, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vaskemaskin. Et separat tidløst kjøkken, der det er rikelig med skap- og benkeplass kjøkkeninnredning fra IKEA med hvite slette fronter og eik benkeplate. På soverommet er det god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og kommoder. Det er rikelig med oppbevaringsplass i praktisk walk-in-closet. Gang med plass til å henge fra seg yttertøy og stue med plass til sofa og spisestue. Felles bakgård med hyggelige sittegrupper, platting, samt en grill som er perfekt for sosiale lag. Det medfølger 2 boder til leiligheten, kjellerbod og loftsbod. Sameiet har felles sykkelparkering. I dag er det inkludert grunnpakke fra Get med kabel-TV og internett.

Kort oppsummert:

- Høy standard med nyere bad og kjøkken.
- Soverom med walk-in-closet.
- Varmtvann, frysing, kabel TV og internett inkludert i husleien.
- Lys malte overflater og fine tregulv, malt i senere tid.
- 2 boder.
- Felles sykkelparkering.

---

## INTERESSERT I VISNING ELLER MER INFORMASJON?

Send en e-post til [ane.borgersen@utleiemegleren.no](mailto:ane.borgersen@utleiemegleren.no) med informasjon om deg/dere som er interessert. Jeg gir beskjed når det er avtalt visningstidspunkt.

Husk å skriv ned ditt telefonnummer.

---

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Stue, kjøkken, soverom som er tilknyttet eget garderoberom, bad og gang/entré.

Ytre rom:

2 boder.

## STANDARD

Gulv: Originalt tregulv og fliser på bad.

Vegger: Malte overflate og fliser på bad.

Himling: Malte himlingsflater.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24185 - FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO

---

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, opplegg for kabel-tv, 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 gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med sentralfyring.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 16 900 pr. måned. Varmtvann, 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 innbetale kontant depositum i DNB, eller etablere en garanti formidlet av Søderberg & Partners.

Velges kontant depositum i DNB, er sikkerhetsbeløpet fra 3 måneders husleie.

Velges garanti formidlet av Søderberg & Partners er sikkerhetsbeløpet fra fire måneders husleie. Garantipremien er 11 % av sikkerhetsbeløpet. Garantipremien betales før kontraktsinngåelse og refunderes ikke ved leieavtalens opphør. Garantisten vil kreve regress av leietaker ved leietakers erstatningsbetingede mislighold.

Det tas forbehold om prisendringer fra garantistiller.

Ta kontakt med saksbehandler i Utleiemegleren for å finne ut om du tilfredsstill vilkårene for å kjøpe garanti.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.02.2025 eventuelt tidligere

Leietid: 01.02.2025 - 31.01.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.01.2026, 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 30.04.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.01.2026 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24185 - FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO

---

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 oppsteking 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. 1 000,00

Marked og tilretteleggingshonorar kr. 2 900,00

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.

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

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

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ikke tillatt å røyke inne.

Viktig at det settes filtknopper på alle møbler.

Ikke tillatt å borre hull i vegger og tak.

Ikke tillatt å bruke stilettheler innendørs.

Vær generelt forsiktig med vannbruk (gulv, benkeplater og innredninger etc.)

Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader.

Enhver leietaker plikter å følge ordensregler i det enkelte borettslag, boligaksjeselskap eller eierseksjonssameie. Brudd på disse kan medføre konsekvenser for leieforholdet.

## 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.

## LOV OM HVITVASKING

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24185 - FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO

---

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

Visning kan avtales med Ane Kristine Lyshaug Borgersen  
46 89 67 43

Utleiemegleren holder både fellesvisninger og privatvisninger på sine boliger.

Ønsker du å melde interesse for boligen gjør du det ved å sende megler en melding gjennom annonsen eller ta kontakt pr e-post.

Vårt digitale-interessentskjema fyller du ut på eller i forkant av visning.

Utleiemegleren ønsker deg velkommen på visning!

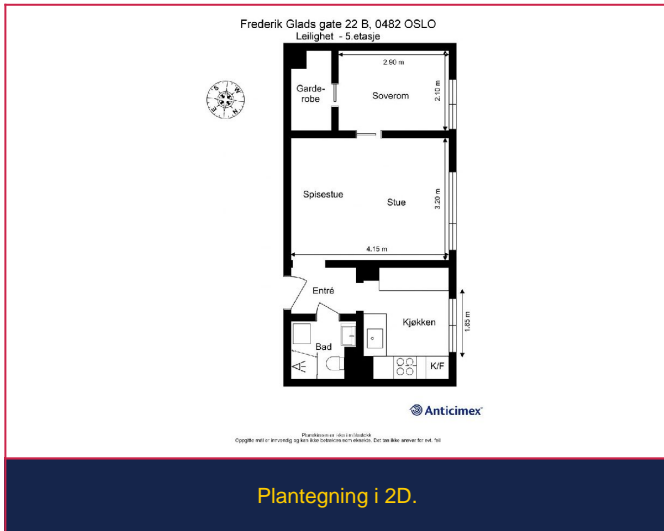
## MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Sinsen AS  
Trondheimsveien 164  
Pb. 6514 Grünerløkka, 0566 OSLO  
Tel +47 22 79 66 20  
Organisasjonsnummer 992876999



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24185 - FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO

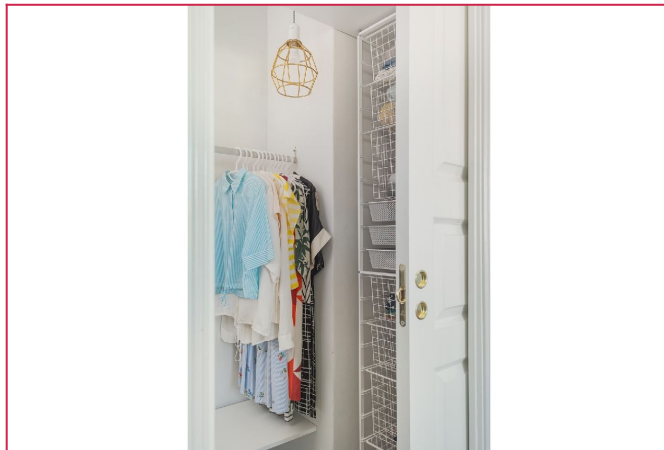


# INFORMASJON OM BOLIGEN

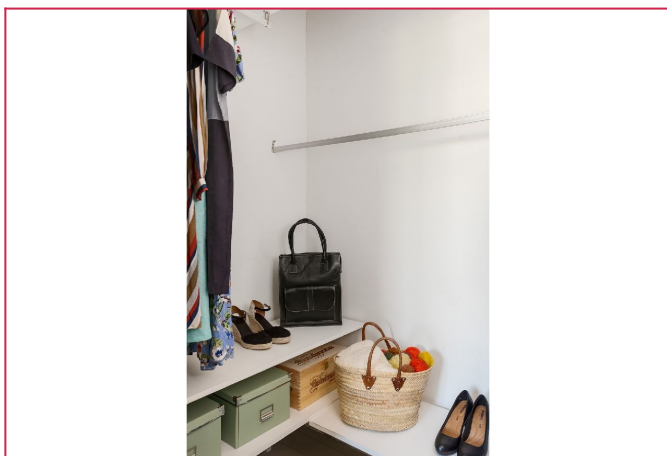
SAKSNUMMER 24185 - FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO



På soverommet er det god plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og kommoder.



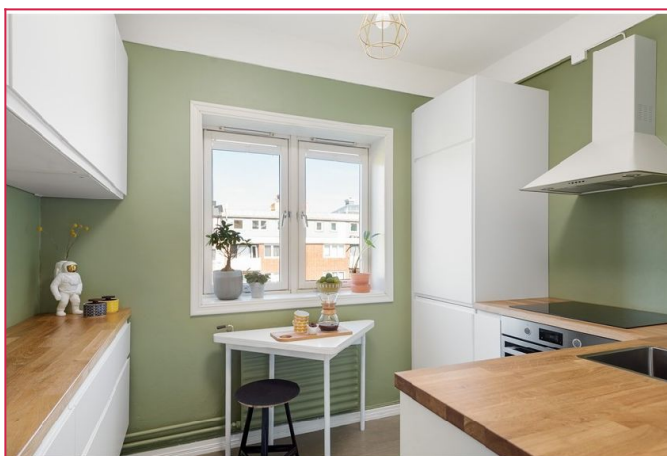
Det er rikelig med oppbevaringsplass i det praktiske walk-in-closet.



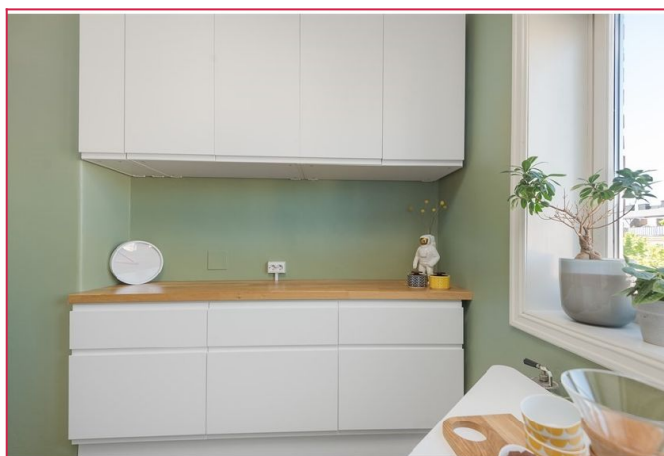
Oppbevaringsplass oppå hylleplaten i garderoben.



Effektiv planløsning.



I leiligheten har du et separat kjøkken.



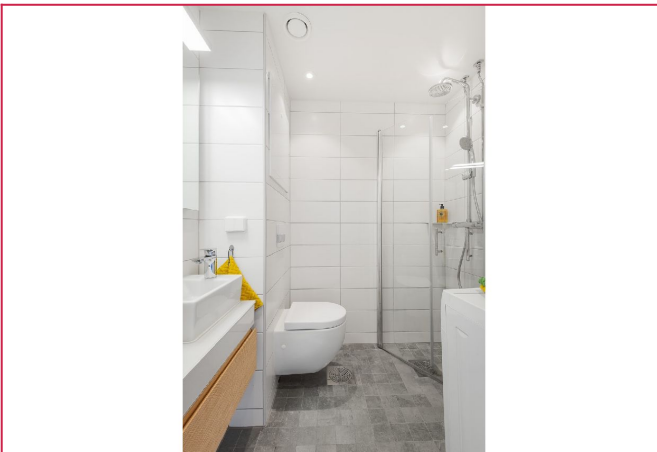
Kjøkkenet ble pusset opp i 2018.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

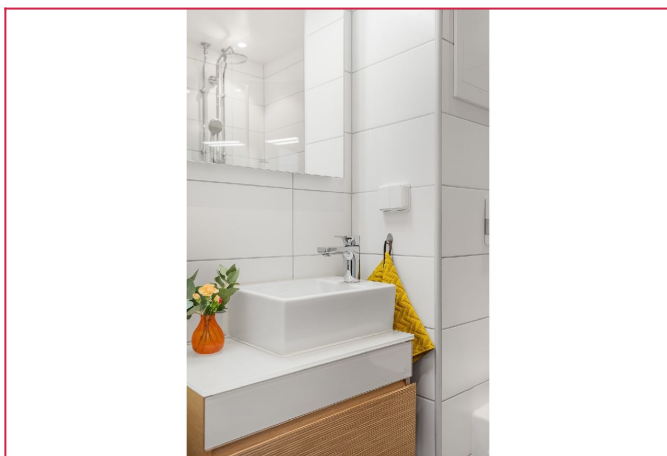
SAKSNUMMER 24185 - FREDERIK GLADS GATE 22 B, 0482 OSLO



Rikelig med skap- og benkeplass kjøkkeninnredning fra IKEA med hvite fronter og eik benkeplate.



Delikat badrom, oppusset i regi av sameiet i 2015.



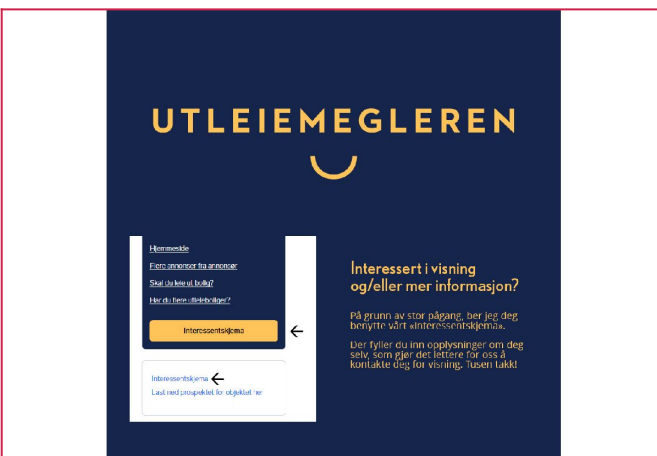
Baderommet inneholder dusjhjørne, servant med skuff under, veggspil med belysning samt wc.



Utendørs fellesarealer i sameiets bakgård



Fasade



Interessentskjema