

# TØYEN

TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO



## TØYEN - HYGGELIG 3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG OG VEDOVN I 5.ETASJE – INTERNETT/KABEL-TV INKL. – UMØBLERT

LEIEPRIS:	Kr. 20 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	02.01.2025
AREAL/ROM:	63 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Rolf Erik Hagadokken
E-POST:	<a href="mailto:rolf.hagadokken@utleiemegleren.no">rolf.hagadokken@utleiemegleren.no</a>
REFERANSE:	Saksnummer 52276
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/52276">www.utleiemegleren.no/bolig/52276</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 52276 - TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO

### KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Zubaida Esmael

### ANSVARLIG MEGLER

Sentral Fagansvarlig Vemund Holmen

### EIERFORHOLD

Eierseksjon

### SAKSNUMMER

52276/0926-24

### EIER

Per Nicolai Larsen

### EIENDOMMEN

Adresse: Tøyengata 35 A, 0578 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Areal: 63 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 229, Bnr 195, Snr 15, Boenhet H0501

### 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

Bygården ligger i Tøyengata på Grønland rett ved grensen til Tøyen. Trafikken i gaten er sperret av med bom, så det er for det meste buss som kjører gjennom gaten. Leiligheten ligger fint til rett ved Botanisk Hage med fine turmuligheter. Ellers er det også kort vei til både Tøyenparken og Kampen Park. Akerselva med fine turstier ligger også i nærheten. Grønland Torg med gågaten Smalgangen og Grønland Basar ligger kun noen få minutter fra leiligheten. Her har man flere spisesteder, butikker, apotek, vinmonopol etc. Det er også kort vei til nye Tøyen Torg som har gjennomgått en stor oppgradering med nye spisesteder og visjon om å bli et nytt handlesenter. Her finner man nå populære restauranter som Postkontoret, Brooklyn Burger Joint, Wasabi sushibar og Munks med thaimat. Oslo S, Karl Johan, Gamlebyen og Grünerløkka er heller ikke lenger enn en spasertur unna. God offentlig kommunikasjon med flere busslinjer i området, T-bane både fra Tøyen og Grønland og trikk fra Grünerløkka.

### ADKOMST

Se ruter.no

### BESKRIVELSE

Velkommen til Tøyengata 35!

Leiligheten beliggende i byggets 5.etasje i en hyggelig bygård ved Botanisk Hage på Tøyen.

Inneholder:

- Entre med trapper ned til en gang, her er det plass til yttertøy og sko.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 52276 - TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO

---

- Romslig stue med peis og utgang til hyggelig nordøstvendt balkong på 5,3 kvm. I stuen har du plass til sofagruppe, videre i stuen er det et separat hjørne med god plass til en spisegruppe, her er det også en stor skyvedørgarderobe på 2,25 meter, se plantegning. Store vinduer og god takhøyde gir gode lysforhold.
- Delikat, separat kjøkken med alle hvitevarer inkludert og fliser over benkeplatene. Her har du plass til et lite frokostbord.
- Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Praktisk dusjkabinett, vask med underskap og speil.
- Separat, nyoppusset toalettrom. Her har du nytt toalett, servant og nye fliser med varmekabler på gulv.
- To soverom i boligen, beliggende på hver sin side av stuen. Hoved soverom med garderobesystem og plass til dobbeltseng. Det andre soverommet er noe mindre, og har plass til seng og kommode, se plantegning for mål.

Boligen leies ut umøblert, med hvitevarer.

Kabel-tv og Internett er inkludert i husleien så lenge sameiet har avtale om det.

Det følger med en loftsbod.

I sameiet er det felles bakgård med sittegrupper, felles balkong og sykkelparkering.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré/gang, stue med utgang til balkong, separat kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

Ytre rom:

1 loftsbod.

Balkong.

## STANDARD

Vegg: Forblendet med teglstein og malte flater. Fliser på bad og over benkeplater på kjøkken.

Gulv: Laminat, heltregulv, tre-stavs laminat, en- stavs laminat og fliser på bad.

Kjøkken: Lys IKEA kjøkkeninnredning fra 2013, med benkeplate av tre. Integrrert komfyr, steke topp, oppvaskmaskin. Frittstående kombiskap og oppvaskmaskin.

Bad: Flislagt bad. Gulvstående servantskap med vegghengt speil. Dusjkabinett med håndduj.

Toalettrom: nyrenovert med varmekabler, fliser, forblendet teglstein og malte flater.

Vinduer fra 2012/2014. Balkongdør fra 2016.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

## FASILITETER

Boligen har balkong, peis/ildsted, 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 elektrisitet.

## EGNE ABONNEMENTER



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 52276 - TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO

---

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

### HUSLEIE

Kr. 20 000 pr. måned.

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 tilfredsstillere vilkårene for å kjøpe garanti.

### LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 02.01.2025

Leietid: 02.01.2025 - 01.01.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.10.2025, 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 31.01.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.10.2025 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 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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 52276 - TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO

---

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 lov å røyke inne. Leietaker er pliktig til å gjøre seg kjent med og følge husordensreglene for sameiet. Dugnadsarbeid etter sameiets bestemmelser. Leietaker kan få dersom de ikke stiller opp. Boligen befares en gang i året etter avtale, av Utleiemegleren eller eier. Det er ikke lov å bore i vegger og gjøre forandringer i boligen uten skriftlig samtykke fra eier. Eventuelle hull skal sparkles og males før overlevering.

## 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 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 Rolf Erik Hagadokken

Utleiemegleren holder både fellesvisninger og privatvisninger på sine boliger.

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 52276 - TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO

---

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 Frogner AS

Thomas Heftyesgt 39, 0267 OSLO

Tel +47 21 93 13 00

Organisasjonsnummer 982974852



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 52276 - TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO



Hyggelig balkong på 5,3 kvm.



Kjøkken med lyse fronter og hvitvarer.



Kjøkken.



Stue mot balkong.



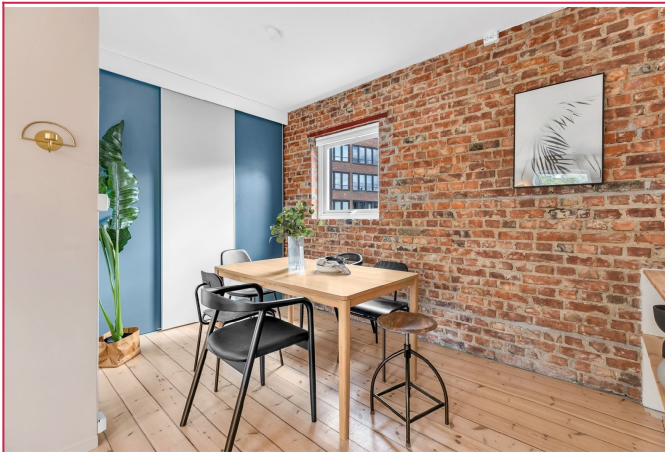
Hyggelig balkong på 5,3 kvm.



Stue mot spisesstue.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

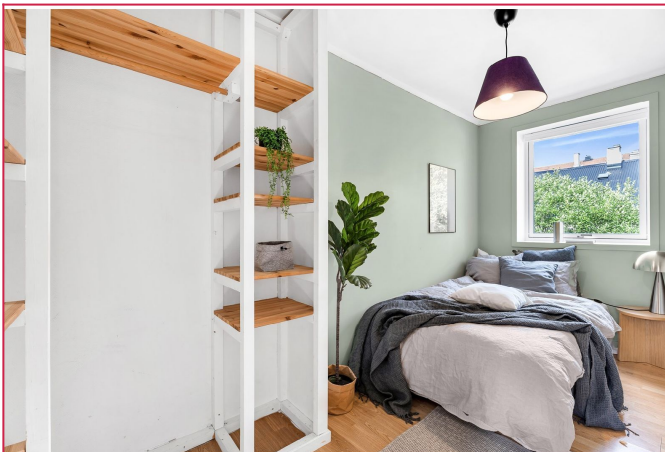
SAKSNUMMER 52276 - TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO



Spisestue med skyvedørs Garderobe.



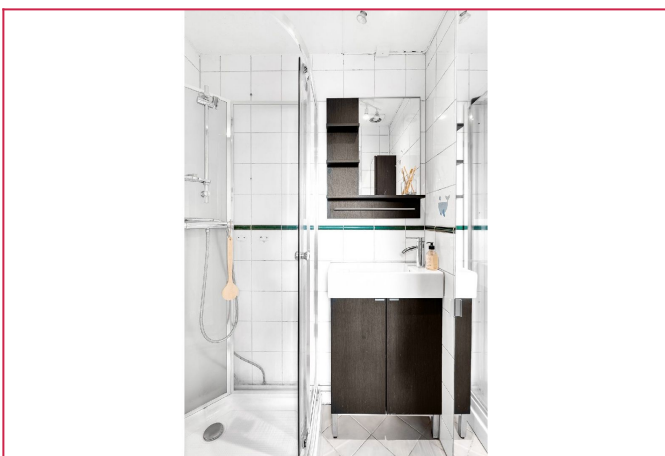
Stue.



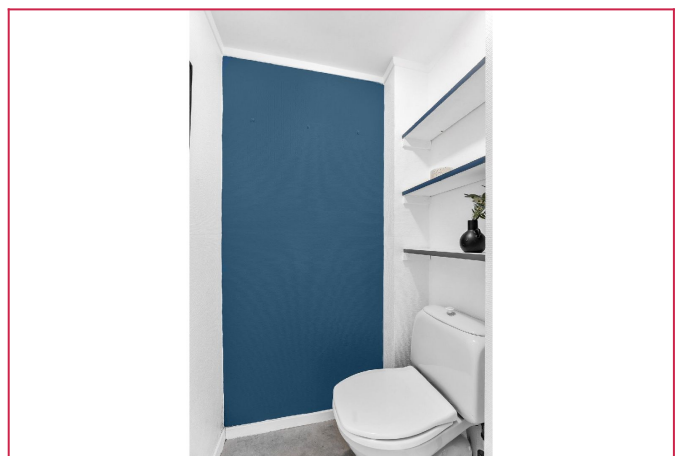
Hovedsoverom med hyllesystem.



Soverom 2.



Flislagt bad.

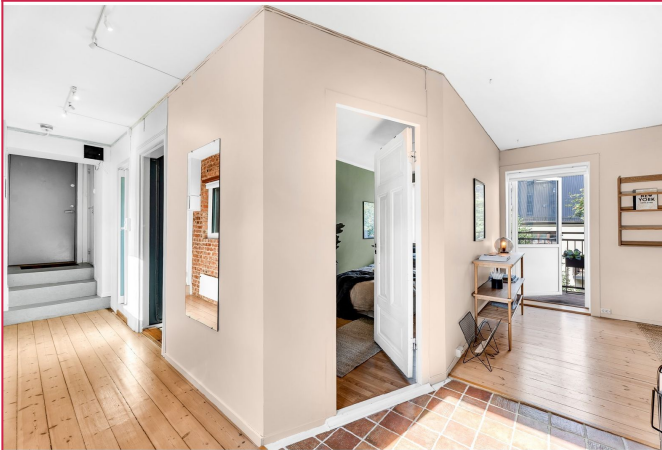


Seperat toalettrom - bildet er gammelt, total renoveret i ettertid med nye fliser og gulvarme.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

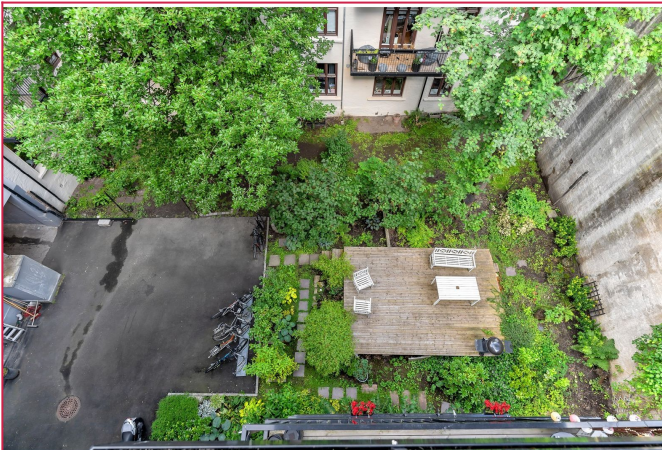
SAKSNUMMER 52276 - TØYENGATA 35 A, 0578 OSLO



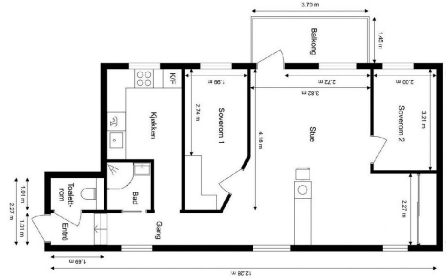
Gang.



Felles balkong for sameiet.



Felles bakgård og felles sykkelparkering.



Plantegning



Fasade.

## UTLEIEMEGLEREN



Hvordan  
Finn annonser fra annonser  
Skal du leie et bolig?  
Hvordan leie bolig?

Interessentskjema

Interessentskjema  
Les med prospektet for utleietilbud

### Interessert i visning og/eller mer informasjon?

På grunn av stor pågang, ber jeg deg benytte vårt interessentskjema. Der fyller du inn opplysninger om deg selv, som gjør det lettere for oss å kontakte deg for visning. Tusen takk!

Interessentskjema

