

## MAJORSTUEN/FAGERBORG

JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO



### MAJORSTUEN/FAGERBORG - LEKKER 3-ROMS HJØRNELEILIGHET MED ATTRAKTIV BELIGGENHET - SOLRIK SYDVESTVENDT BALKONG - KLASSISK.

|                   |  |
|-------------------|--|
| LEIEPRIS:         | Kr. 35 000 pr. mnd.  |
| OVERTAKELSE:      | 02.01.2025   |
| AREAL/ROM:        | 103 kvm. bra-i. Antall rom: 3.   |
| ANSVARLIG MEGLER: | Lone Olsen   |
| TELEFON:          | 47 92 83 31  |
| E-POST:           | <a href="mailto:lone.olsen@utleiemegleren.no">lone.olsen@utleiemegleren.no</a>           |
| REFERANSE:        | Saksnummer 55656   |
| WEB:              | <a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/55656">www.utleiemegleren.no/bolig/55656</a> |



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lone Olsen

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

55656/0613-24

## EIER

Birthe Harriet Maria Ivars

## EIENDOMMEN

Adresse: Jacob Aalls gate 53 B, 0364 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 103 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 216, Bnr 61, Snr 7, Boenhet H0201

## ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter G

Boligens energiattest, med oppvarmingskarakter, er tilgjengelig hos megler og utleveres ved forespørsel.

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

## BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et koselig nærmiljø tett opp til byen, men samtidig med store grøntarealer like ved. Majorstuen er et særdeles populært boligområde med nærhet til alt av tenkelige fasiliteter. Her bor du i en rolig gate, men samtidig med umiddelbar nærhet til kaffebarer, restauranter, parker og turområder, shopping og dagligvarebutikker, samt et svært godt kollektivtilbud rett rundt hjørnet.

Det er kort vei til Bogstadveien/Hegdehaugsveien med et bredt utvalg butikker samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote. Det er mange populære serveringssteder i området som er verdt et besøk, samt flere matbutikker med Rema 1000, Kiwi, Coop, Meny, samt søndagsåpne butikker som Joker og Bunnpris. Det er også kort vei apotek og Vinmonopol. Bogstadveien, Majorstuen og Hegdehaugsveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner man alt fra de store, rimelige kleskjedene til de fasjonable motehusene som man ikke finner andre steder i byen. Fortauene har blitt bredere, det er ny belysning og det er anlagt trivelige byrom med benker og beplantning.

Det er også kort vei til Aker brygge som er Oslos møteplass for shopping, servering og underholdning, samt flere gallerier. Det er også kort vei til Karl Johan og øvrige handlegater i sentrum. Bislett, med flere tilbud av serveringssteder, er også en liten spasertur fra leiligheten.

Området gir mulighet for god offentlig kommunikasjon, hvorav nærmeste holdeplass for buss og trikk er Bogstadveien, kun få minutters gange fra leiligheten. Busstoppet Marienlyst i Kirkeveien ligger også kun 2 min gange fra leiligheten. Kort vei til kollektivtilbud fra Bislett med både 17 og 18 trikken, samt 20 bussen. Majorstuen (ca. 5 min gange) er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet. Med bil tar det ca. 2 min til Majorstuen, 5 min til Skøyen, 7 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

## ADKOMST



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO

---

Se vedlagt kartsisse.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Jacob Aalls gate 53 B !

En svært lekker 3-roms hjørneleilighet i en klassisk bygård. Meget attraktiv beliggenhet med alt innenfor gåavstand. Leiligheten har flotte klassiske detaljer som doble fløyddører, god takhøyde og gode lysforhold. Leiligheten ligger i byggets 2.etasje. Stort og romslig kjøkken med stor kjøkkenøy. Kjøkkenet er fra HTH og har alt av hvitevarer. Her er det peis og direkte utgang til solrik balkong. Videre er det lys og romslig stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Videre har boligen 2 gode soverom. Pent flislagt bad med vaskemaskin og separat wc.

## INTERESSERT I VISNING OG / ELLER MER INFORMASJON?

Send meg en e-post [lone.olsen@utleiemegleren.no](mailto:lone.olsen@utleiemegleren.no) med litt informasjon om deg som er interessert, samt eventuelle spørsmål, så tar jeg kontakt for mer info og/eller visningstidspunkt. Husk telefonnummer.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken og to soverom. Balkong fra kjøkken på 2 m<sup>2</sup>.

Ytre rom:

Disponerer bod i kjeller. Eier vil ha noen ting der.

## STANDARD

Gjennomgående god standard.

## 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.

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, peis/ildsted, opplegg internett, ikke-røyk , sentralt , rolig , moderne .

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 35 000 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 SpareBank 1 SMN, eller



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO

---

etablere en garanti formidlet av Søderberg & Partners.  
Velges kontant depositum i SpareBank 1 SMN, 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 tilfredsstiller vilkårene for å kjøpe garanti.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESADGANG

Overtakelse: 02.01.2025

Leietid: 02.01.2025 - 30.06.2026

Leietiden fraviker fra husleielovens § 9-3 fordi:  
Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden.  
Boligen skal brukes av Birthe Harriet Maria Ivars

Leiekontrakten er tidsbestemt og kan ikke sies opp av partene i leieperioden. Dette innebærer at første mulige opphørstidspunkt i dette leieforholdet er 31.07.2026

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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO

---

## 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

Dyrehold ikke tillatt.

## 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 Lone Olsen

47 92 83 31

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 Majorstuen AS

Essendrops gate 9, 0368 OSLO

Tel +47 22 93 29 00

Organisasjonsnummer 975821846

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO



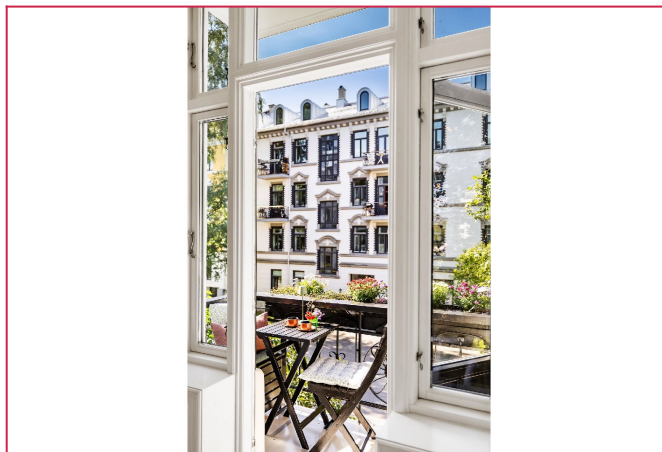
En svært lekker 3-roms hjørneleilighet i en klassisk bygård.



Pent kjøkken med sosial kjøkkenøy.



Hyggelig plass til spisebord på kjøkken.



Direkte utgang til balkong fra kjøkken.



Solrik og sydvestvendt balkong.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO



Utsikt fra kjøkkenvindu.



Hyggelig peis som gir godt med varme.



Leiligheten har flotte klassiske detaljer som doble fløyddører, god takhøyde og gode lysforhold.



Lys og romslig stue med god plass til sofa og øvrig møblement.

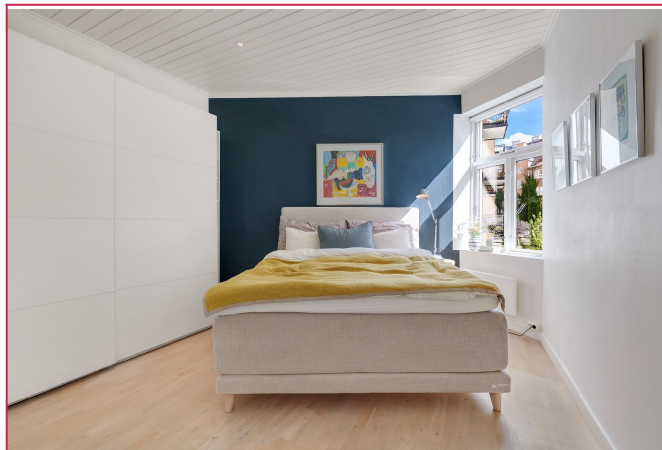


# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO



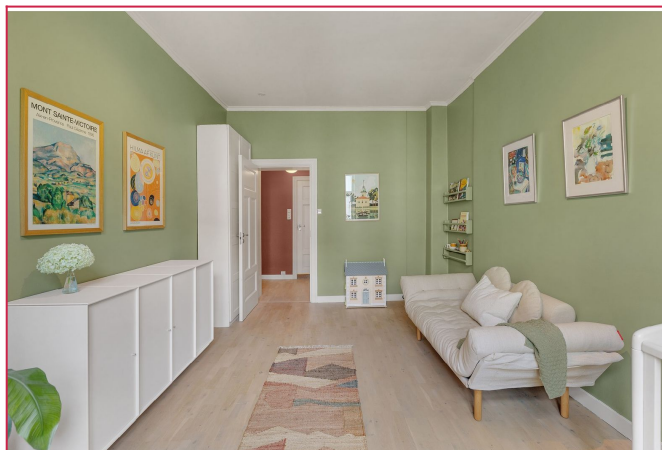
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.



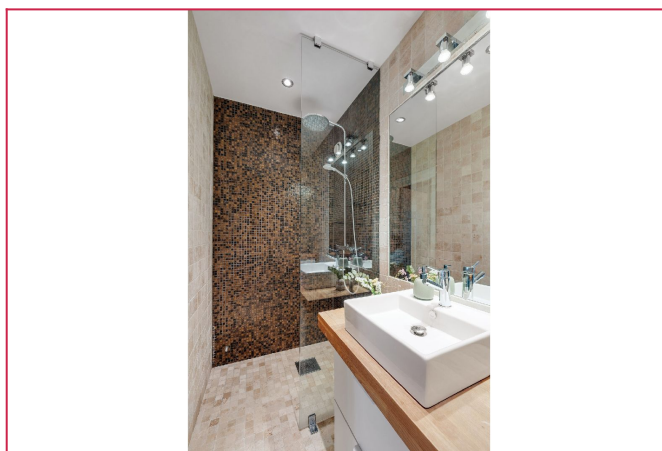
Her er det godt med garderobeskap.



Soverom II har også god plass til både seng og øvrig møblement.

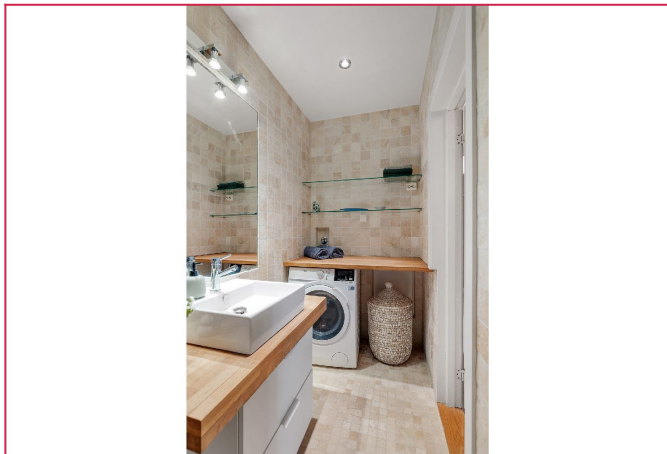


Pent flislagt bad med praktisk vaskesøyle.

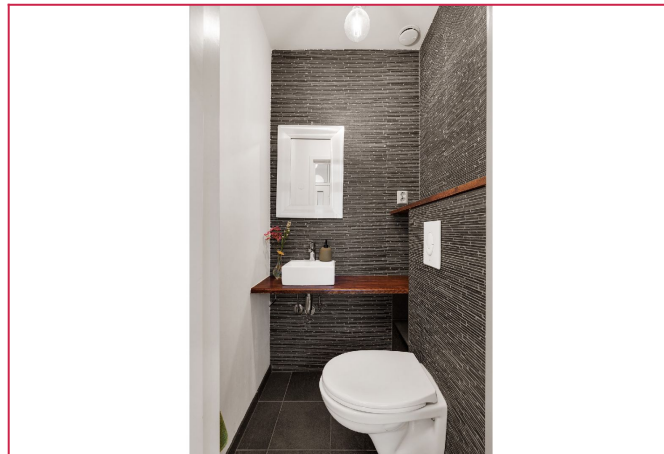


# INFORMASJON OM BOLIGEN

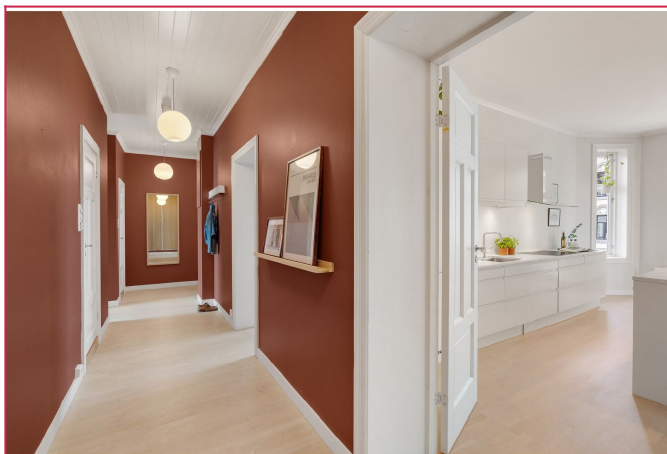
SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO



Det medfølger vaskemaskin.



Flislagt separat wc.



Stor og luftig entré.



Her er det en hyggelig bakgård.



Leiligheten ligger attraktivt til i en klassisk bygård.



Koselig område.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 55656 - JACOB AALLS GATE 53 B, 0364 OSLO

---

## UTLEIEMEGLEREN

☺

Hvem skal  
Føle ansvar for annonser?  
Skal du leie et bolig?  
Har du noen diskusjoner?

Interessentskjema ←

Interessentskjema ←  
Last ned prospektet for utgjelst nr

**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  
kontaktet deg for visning. Tusen takk!

Interessentskjema