

GRÜNERLØKKA

FALSSENS GATE 20 A, 0556 OSLO



GRÜNERLØKKA: MEGET FLOTT, ROMSLIG 3-ROMS LEILIGHET MED ATTRAKTIV OG SKJERMET BELIGGENHET - PEIS - KLASSISKE DETALJER

LEIEPRIS:	Kr. 25 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.02.2025
AREAL/ROM:	84 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Vesla Rosseland Nicolaysen
TELEFON:	90 09 88 07
E-POST:	vesla.rosseland.nicolaysen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 53438
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/53438



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53438 - FALSENS GATE 20 A, 0556 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeidlerfullmektig Vesla Rosseland Nicolaysen

ANSVARLIG MEGLER

Sentral Fagansvarlig Vemund Holmen

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

53438/0953-24

EIER

Thomas Baade-Mathiesen

EIENDOMMEN

Adresse: Falsens gate 20 A, 0556 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Areal: 84 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 3

Matrikkel: Gnr 228, Bnr 17, Snr 9, Boenhet H0301

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

Boligen ligger i et meget populært og urbant område på Grünerløkka i Oslo, en bydel som er velkjent for sitt unike service- og kulturliv. Området har umiddelbar nærhet til god offentlig kommunikasjon, utdanningstilbud, butikker, shoppingsenter, kafeer, barer, restauranter m.m. Leiligheten har nærhet til Akerselva, flotte park- og grøntområder som f.eks. Olaf Ryes plass, Birkelunden, Kubaparken og Sofienbergparken med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. Schous plass ligger rett ved boligen, her finner du blant annet et hyggelig bibliotek og trikkeholdeplass.

Falsens gate 20 A har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop. Døgnåpne butikker som 7/11, Deli Deluca og Joker finner du rett ved boligen.

Ønsker du ytterligere servicetilbud har Markveien, Ringnes Park med forretninger, kino og treningssenteret Sats, Vulkan med Mathallen etc. et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, bank, minibank, apotek, vinmonopol, mote, interiør, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc. Grünerløkka er velkjent for sitt spennende og unike utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kaféliv, barer, restauranter, uteserveringer, frisører og Markveien senter, det meste sentrert rundt hovedgatene Markveien og Thorvald Meyers gate.

Det er også kort vei til eksotiske Grønland med sitt yrende folkeliv, Torshov/Sagene, Storo, St. Hanshaugen, Oslo City, Byporten, samt de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og flybuss. Nærmeste holdeplass er på Birkelunden og ligger ca. 1 min gange fra boligen. Buss nummer 20 går i Toftes Gate. Flybuss og flere linjer i Sannergata busstopp.

BESKRIVELSE



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53438 - FALSENS GATE 20 A, 0556 OSLO

Leiligheten er beliggende i byggets 3 etasje og fremstår svært sjarmerende med blanding av det klassiske og moderne.

Da den ble pusset opp i 2014, og det ble lagt stor vekt på å bevare deler av det gamle, slik som originale panelvegger, flotte tredører, stukkatur, med mer.

Leiligheten inneholder gang med plass til å henge fra seg, stor stue med hyggelig peisovn, stort spisekjøkken med moderne innredning og integrerte hvitevarer, 2 gode soverom hvor det ene har garderobeskap og pent bad med flislagt gulv og badekar.

Hele leiligheten oppleves luftig, med god takhøyde, store vinduer og godt med lysinnslipp. Det er ingen innsyn og fra vinduer ser man stor sett himmel og tak.

Leiligheten er umøblert, med unntak av hvitevarer på kjøkken og garderobeskap på hovedsoverom.

Varmt vann er inkludert i husleien. Sameiet har en fellesavtale med Telia hvor internett og tv-pakke er inkludert for alle beboere. Pakken heter flex medium og man kan velge om man vil ha både tv-pakke og internett linje 50 eller om man vil ha internett linje 750 og ingen tv-pakke. Leietaker har dette inkludert så lenge sameiet beholder avtalen.

Hele 4 boder følger leiligheten - to på loft (ca 7 kvm og 6,5 kvm), en i trappeløp (ca. 1 kvm) og en i kjeller (ca 6 kvm).

Leies ut fra 1. februar 2025.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.

Ytre rom:

4 boder.

STANDARD

Gulv: Tregulv og fliser

Vegger: Trepanel og malte flater

Kjøkken: Pent og moderne kjøkken med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har benkeplate av kompaktlaminat, utslagsvask av kompositt og ventilator med kullfilter.

Bad: Stort bad med flotte fliser på gulv, wc, badekar, servantskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert. Garderobeskap på hovedsoverom medfølger.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

FASILITETER

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

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53438 - FALSENS GATE 20 A, 0556 OSLO

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 25 000 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 SpareBank 1 SMN, eller 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 tilfredsstill vilkårene for å kjøpe garanti.

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.02.2025

Leietid: 01.02.2025 - 31.01.2028

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

Det forefinnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Oppdragsansvarlig har undersøkt med kommunen og fått bekreftet at boligen kan bebos.

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53438 - FALSENS GATE 20 A, 0556 OSLO

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

Leietaker er informert om at det bygges ny flerbrukshall på Dælenga like ved leiligheten, og at dette medfører noe støy. Mesteparten av byggearbeidet er gjennomført, og prosjektet planlegges ferdigstilt tidlig høst 2025.

Leietaker er opplyst om at sameiet bruker Rentokil til rutinekontroll i kjeller, og det er funnet noe aktivitet av mus/rotter de siste årene. Dette har ikke utgjort noe problem for nåværende beboer, men man bør vurdere hva man setter i kjellerbod.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i boligen.

Leietaker plikter å gjøre seg kjent med og følge sameiets husordensregler.

Eventuell oppussing, herunder også maling, krever eiers skriftlige samtykke.

Eventuell montering av gjenstander som krever boring i tak, vegger eller dører, krever eiers skriftlige samtykke.

Hull må 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 opptre 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

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53438 - FALSENS GATE 20 A, 0556 OSLO

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 Vesla Rosseland Nicolaysen
90 09 88 07

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 Frogner AS
Thomas Heftyesgt 39, 0267 OSLO
Tel +47 21 93 13 00
Organisasjonsnummer 982974852



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53438 - FALSSENS GATE 20 A, 0556 OSLO



Leiligheten er gjennomgående, har god takhøyde og nydelig stukkatur



Stuen har hyggelig peisovn som varmer godt



Stue mot gang



Flott og stort spisekjøkken med moderne innredning



Kjøkkenet



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53438 - FALSSENS GATE 20 A, 0556 OSLO



Romslig, luftig hovedsoverom



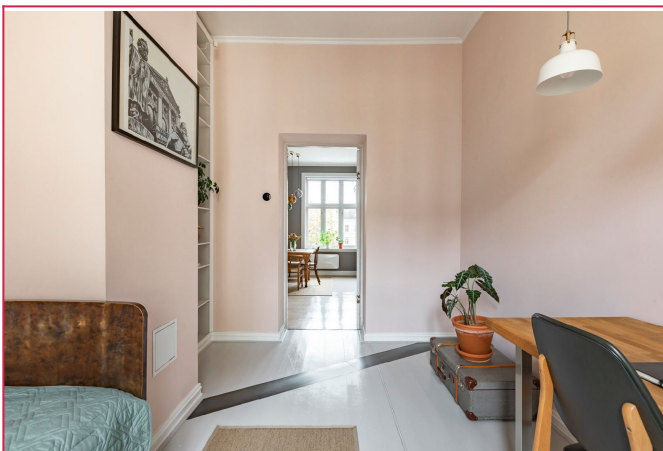
Hovedsoverom - leies ut med garderobeskap



Soverom 2 er også romslig og har innebygget bokhylle



Soverom 2



Soverom 2



Pent og romslig bad - opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

INFORMASJON OM BOLIGEN

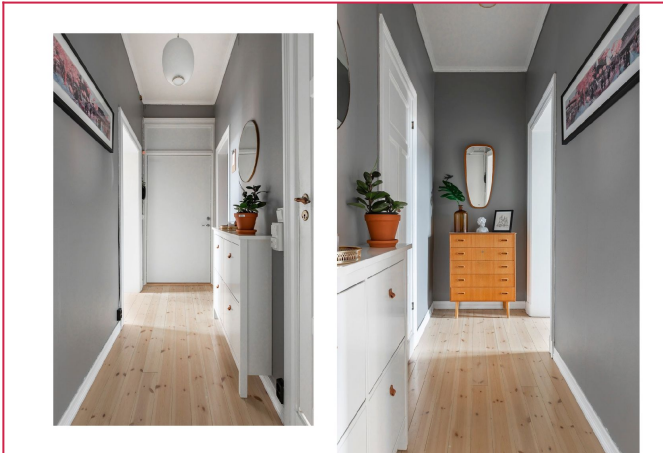
SAKSNUMMER 53438 - FALSENS GATE 20 A, 0556 OSLO



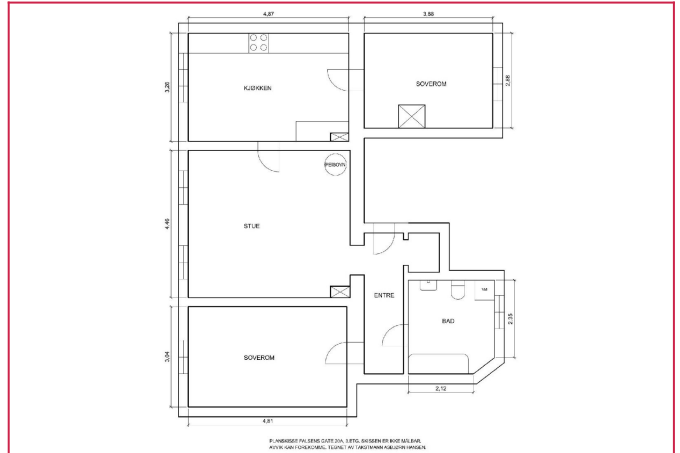
Badekar på bad



Bad



Gang



Plantegning

UTLEIEMEGLEREN

Hjortemelde
Er du interessert i å leie?
Skal du leie et bolle?
Har du noen andre som er interessert?

Interessentskjema

Interessentskjema

Lukk ned prosedyren for utleietar

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