

## FROGNER

ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO



### FROGNER - PEN 2-ROMS LEILIGHET - FULLMØBLERT - VVANN/FIBER INKLUDERT - INNFLYTTINGSKLAR!

LEIEPRIS:	Kr. 17 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	20.11.2025
AREAL/ROM:	Sum BRA 34 kvm. Antall rom: 2.
ANSVARLIG MEGLER:	Fredrik Anders Witberg
TELEFON:	90 02 94 94
E-POST:	fredrik.witberg@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 59605
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/59605">www.utleiemegleren.no/bolig/59605</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59605 - ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Fredrik Anders Witberg

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

59605/0868-25

## EIER

Per Einar Floberg

## EIENDOMMEN

Adresse: Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 34 kvm. **BRA-i**, totalt 34 kvm. **BRA**.

Etasje: 3

Matrikkel: Gnr 212, Bnr 278, Snr 13, Leil.nr H0301, Boenhet H0301

## LEIEBOERFORSIKRING

Leieboerforsikring – En enklere måte å leie bolig på!

Med Leieboerforsikring levert av If kan du flytte rett inn i ny bolig uten å tenke på hverken depositum eller innboforsikring.

Fordeler med Leieboerforsikring:

- Du slipper å innbetale depositum
- Innboforsikring som gjelder for alle som bor i boligen
- Unik uhellsdekning
- Månedlig betaling

Leieboerforsikring leveres av If Skadeforsikring. Ved mislighold av leiekontrakt vil leietaker holdes økonomisk ansvarlig av If for utleiers tap, på lik linje som ved en depositumskonto. Leieboerforsikring koster 2,6% (min. 300 kr, maks. 700 kr) av leieprisen, og legges til månedsleien.

## ENERGIMERKING

Boligen er en frittstående bygning under 50 kvm og er unntatt energimerking

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

Leiligheten ligger i et populært, urbant og sentralt boligområde på Frogner mellom vakre Frognerparken og Frognerkilen. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet. Fra eiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kaféer, barer og restauranter, i tillegg til Frognerparken, Slottsparken og Uranienborgparken. Frognerparken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like i nærheten og har torg med basarer og yrende liv. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle Kino anbefales. En rekke treningssentre og tennisanlegg ligger også i nærheten. Det er nylig åpnet et nytt type treningssenter rett i nærheten av leiligheten, Summit by Hopstock helse.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59605 - ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO

---

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også innen få minutter nå den flotte promenaden langs Frognerkilen. Promenaden er perfekt for joggeturer videre ut mot Bygdøy. Stopp gjerne innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate i rivende utvikling med blant annet pop up-stunts og showroom.

## Servicetilbud:

Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Skafferiet, Joker, Meny og Kiwi. Rett i nærheten finner du restaurantene Enoteca og Kolonihagen, samt den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet under visning. Inngang fra Erling Skjalgssons gate 22 A.

## BESKRIVELSE

Arealeffektiv 2-roms leilighet beliggende på beste Frogner. Det er omtrent like kort vei til vakre Frognerparken som til Frognerkilen. Buss, trikk, delikatessforretninger, klesbutikker, restauranter og barer ligger alle innen kort gange. Området er samtidig stille og rolig, så her får du det beste fra to verdener. Kort vei til offentlig kommunikasjon som tar deg til Skøyen på 7 minutter.

Leiligheten leies ut fullmøblert. Kjøkkenet ligger i åpen løsning og byr på integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin og rikelig med benkeplass og skapplass. Nyoppusset flislagt bad med vaskemaskin. Videre har leiligheten romslig soverom med mulighet for graderobe, og ellers lagringsplass i entré, sjenk i stue og disponibel kjellerbod. Varmtvann og fiber er inkl. Veldrevet sameie som de siste årene har gjort flere rehabiliteringer.

## Kort fortalt:

- Pen 2-roms med god planløsning
- Alle hvitevarer i leiligheten medfølger
- Lys stue med spiseplass
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Romslig soverom med seng.
- Lagringsplass i disponibel kjellerbod.
- V.vann og fiber inkl.
- Kort vei til buss og trikk

Boligen er klar for innflytting omgående.

Kontakt megler via interessentskjema for å melde deg på visning.

## EIENDOMMENS ROM

### Indre rom:

Entré/gang, bad, kjøkken/stue og soverom.

### Ytre rom:

1 bod i kjeller.

## STANDARD

### Entré:

Parkett, malte flater, oppheng for klær på vegg.

### Baderom:

Nylig renovert, flislagte gulv og vegger, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin.

### Stue/Spisestue:

Parkett, matle vegger og tak.

### Kjøkken:

Pent kjøkken med integrerte hvitevarer, frittstående ventilator og frittstående kombiskap. Heltre benkeplate.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59605 - ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO

---

Parkett og malte vegger og tak.

Soverom:

Parkett, malte vegger og tak.

Boligen holder en gjennomgående god standard på alle overflater og utstyr.

## INVENTAR

Boligen leies ut møblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

## FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, opplegg internett, sentralt, rolig, parkett, 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

Leiligheten ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 17 000 pr. måned. Varmtvann, vann og avløpsutgifter og grunnpakke internett 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 kjøpe leieboerforsikring levert av IF eller opprette depositumskonto i SpareBank 1 SMN.

Sikkerhetsbeløpet for forsikring og depositum er fra 3 måneders husleie.

Velges leieboerforsikring fra IF er kostnaden 2,6% av løpende månedsleie, minimum kr 300,- og maksimalt beløp kr 700,- pr mnd. Forsikringspremien er en del av leien, og betales ved forfallstidspunktet for husleien. If vil kreve regress fra leietaker ved leietakers mislighold som medfører utbetaling fra forsikringen.

Ta kontakt med megler i Utleiemegleren for å finne ut om du tilfredsstillter vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 20.11.2025

Leietid: 20.11.2025 - 19.11.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.08.2026, 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 30.11.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.08.2026 vil ha virkning den første dag i den påfølgende



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59605 - ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO

---

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 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.

## UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 50,00% 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. Leietaker aksepterer at innbetalt forskudd på første måneds husleie, kan benyttes til betaling av utleiers kostnader til Utleiemegleren.

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

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

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59605 - ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO

---

Leietaker plikter å sette seg inn i husordensregler. Røyking forbudt. Dyrehold etter avtale. Hulltaking og andre kosmetiske forandringer i boligen må konfereres/godkjennes av megler.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

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

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

## MEGLERFORETAK

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

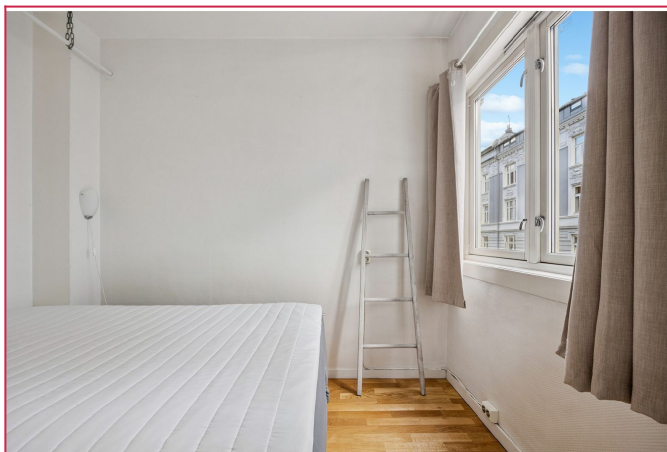
SAKSNUMMER 59605 - ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO



Lekker flislagt badrom med vaskemaskin.



Stort kjøkken med rikelig med arbeids og benkeplass.



Romslig soverom med god plass til dobbeltseng.



Leiligheten leies ut med møblene vist.



Hyggelig sofakrok.



Entré med garderobeplass.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59605 - ERLING SKJALGSSONS GATE 22 A, 0267 OSLO



Fasade Erling Skjalgssons gate 22 A

**UTLEIEMEGLEREN**

Utleiemegleren

Mægler  
Eiendomsmæglerfullmektig  
99 99 99 99 [Send melding](#)

[Flere annonser](#) [fra annonser](#)

Skal du leie ut bolig?  
Har du flere utleieboliger?

[Interessentskjema](#)

Dersom du er interessert i visning eller ønsker mer informasjon om boligen, ber vi deg fylle ut interessentskjemaet.

Der registrerer du opplysninger som gjør det enklere for oss å ta kontakt med deg.

Tusen takk for interessen.

Interessentskjema