

## FROGNER/SKILLEBEKK

NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO



### FROGNER/SKILLEBEKK - UNIK OG MODERNE 3-ROMS BELIGGENDE I EN ÆRVERDIG BYGÅRD - P-PASS - GODE SOLFORHOLD

|                |  |
|----------------|--|
| LEIEPRIS:      | Kr. 36 000 pr. mnd.  |
| OVERTAKELSE:   | 15.03.2025   |
| AREAL/ROM:     | 125 kvm. bra-i. Antall rom: 4.   |
| KONTAKTPERSON: | Christoffer Rønne  |
| TELEFON:       | 98 42 84 29  |
| E-POST:        | <a href="mailto:christoffer.ronne@utleiemegleren.no">christoffer.ronne@utleiemegleren.no</a> |
| REFERANSE:     | Saksnummer 57443   |
| WEB:           | <a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/57443">www.utleiemegleren.no/bolig/57443</a>     |



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57443 - NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Christoffer Rønne

## ANSVARLIG MEGLER

Sentral Fagansvarlig Vemund Holmen

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

57443/0116-25

## EIER

BEVEGELSESGLEDE AS

## EIENDOMMEN

Adresse: Niels Juels gate 14 B, 0272 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 125 kvm. BRA.

Antall rom: 4

Matrikkel: Gnr 211, Bnr 176, Snr 5, Boenhet H0101

## 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 har energikarakter D

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

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

## BELIGGENHET

Niels Juels gate 14 er en herskkelig og ærverdig boliggård med flott beliggenhet på beste Frogner. Gården troner på et høydedrag godt tilbaketrukket fra gaten - stille og skjermet for trafikk, men samtidig med nærhet til alt av servicetilbud.

Her bor man "midt i smørøyet" med gangavstand til alt byen har å by på. I nrområdet finner du et rikt utvalg av servicetilbud som bl.a. små lokale nisjeforretninger, dagligvarehandler, hyggelige caféer og restauranter i Bygdøy



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57443 - NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO

---

allé, Drammensveien, Frognerveien og ved Solli plass. Aker Brygge/ Tjuvholmen, Majorstuen og Skøyen ligger også i nærheten med flere forretninger, restauranter og fantastiske shoppingmuligheter.

Området har et meget godt offentlig kommunikasjonstilbud med bl.a. trikk fra Skillebekk, bussforbindelse i Bygdøy allé og T-bane fra Nationaltheatret. I tillegg er det kort vei til tog- og flytogforbindelse på Nationaltheatret og Skøyen stasjon.

I nærområdet finner man flere grønne lunger, slik som Hydroparken, Skarpsnoparken og Tinker'n. Skarpsnoparken og turområdene på Bygdøy er yndede turdestinasjoner, som gir energi og inspirasjon sommer - som vinter. Frognerparken ligger også innenfor gangavstand med sine store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg. Gangavstand også til Frognerkilen med fine tur- og sykkelstier som fører ut til med unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt badeplasser langs sjøen. Gangavstand også til Aker brygge og Tjuvholmen.

Eiendommen har gangavstand til Ruseløkka barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, nasjonalbiblioteket ligger i nabolaget, og det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Niels Juels gate strekker seg fra Svoldergata til Briskebyveien og består i hovedsak av bygårder i fire og fem etasjer, de fleste fra 1890-årene. Gaten fikk navn i 1879 etter admiral Niels Juel (1629- 1697).

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet med kort vei til både shopping, barnehager, skoler og flotte naturomgivelser. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet og et rolig bomiljø.

## ADKOMST

Eiendommen har adkomst fra Niels Juels gate. Adkomstveien (stikkveien) opp fra gaten er en felles privat adkomstvei for Niels Juels gate 14 og 16.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Niels Juels gate 14B!  
Dette er en unik og moderne leilighet over 2 plan.

Eiendommen troner på et høydedrag godt tilbaketrukket fra gaten. En perle på beste Frogner!

Her får du en gjennomgående 3(4) - roms leilighet med kvaliteter som:

- 1 parkeringsplass
- internett inkludert
- 1 veranda og 1 terrasse
- Fantastisk utsikt og gode solfohold
- Tilbaketrukket beliggenhet
- Delvis møblert
- Moderne standard
- Lave strømgifter med oppvarming fra bergvarme

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:  
Entré/gang, Vaskerom, Stue 1  
Stue 2, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken/spisestue

Ytre rom:  
Bod

## STANDARD

Gjennomgående parkett på gulv og malte flater.  
flislagt bad

## INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert.

---



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 57443 - NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO

---

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

### FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, terrasse, opplegg internett, sentralt, utsikt, rolig, moderne, parkett, ingen gjenboere, opplegg for kabel-tv, opplegg for internett, alarm.

Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

### PARKERING

Parkering på biloppstillingsplass.

### OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme.

### EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm, oppvarming og varmtvann.

### HUSLEIE

Kr. 36 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett og parkering 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 tilfredsstill vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

### LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 15.03.2025

Leietid: 15.03.2025 - 14.03.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.12.2025, 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 31.03.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.12.2025 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 ferdigattest



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57443 - NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO

---

## 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.

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. Ikke lov å ha dyr.

Det er ikke lov å bore i vegger eller gjøre forandringer på leiligheten uten skriftlig samtykke. Eventuelle hull skal sparkles og males før overlevering.

Møbelknotter må benyttes under møbler.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt etter 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57443 - NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO

---

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 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 Christoffer Rønne  
98 42 84 29

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 57443 - NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO



Verandaen er vendt mot sørvest og har gode solforhold



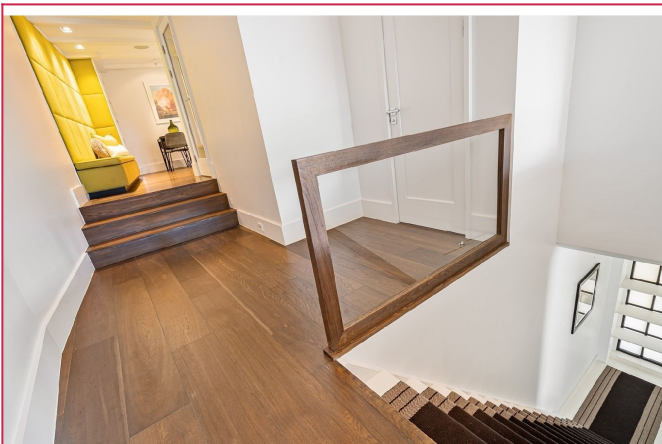
Stue med integrert tv



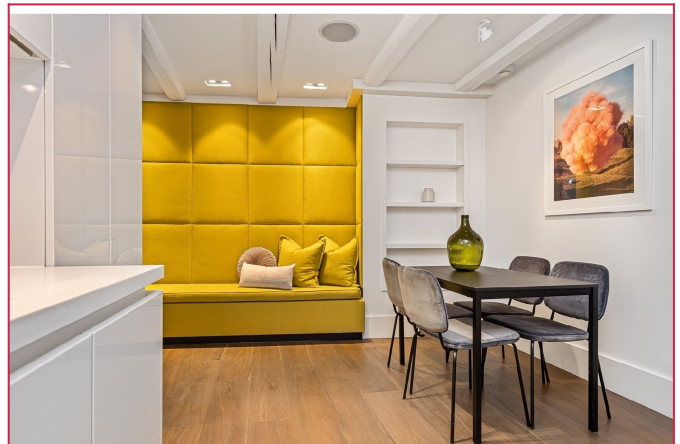
Stue



Stue inn mot kjøkken



mellomgang



Kjøkkenet med innebygd sittegruppe

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57443 - NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer



Kjøkken



Bad



Bad - Leiligheten har også et eget vaskerom



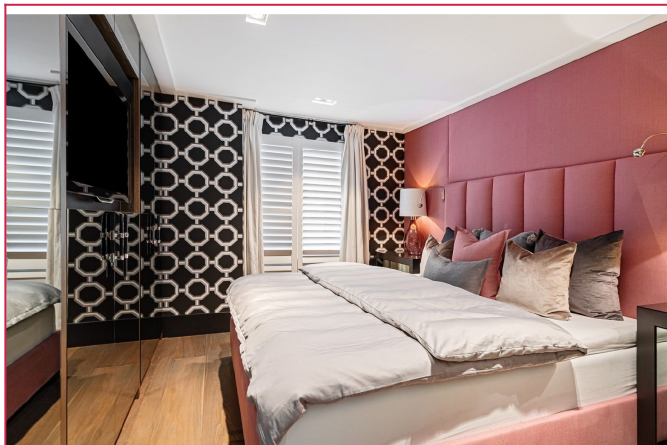
Soverom 1



Soverom 1

# INFORMASJON OM BOLIGEN

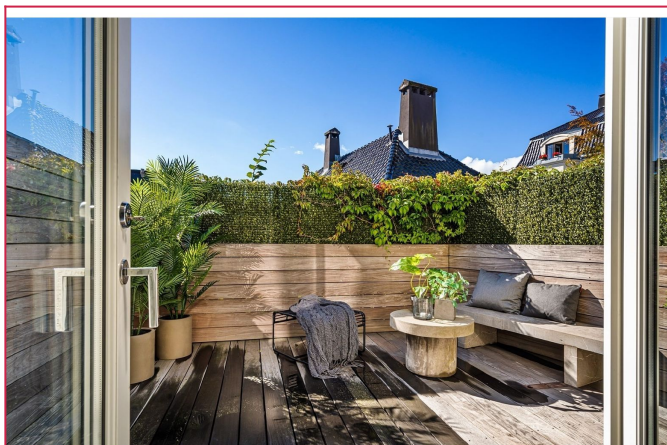
SAKSNUMMER 57443 - NIELS JUELS GATE 14 B, 0272 OSLO



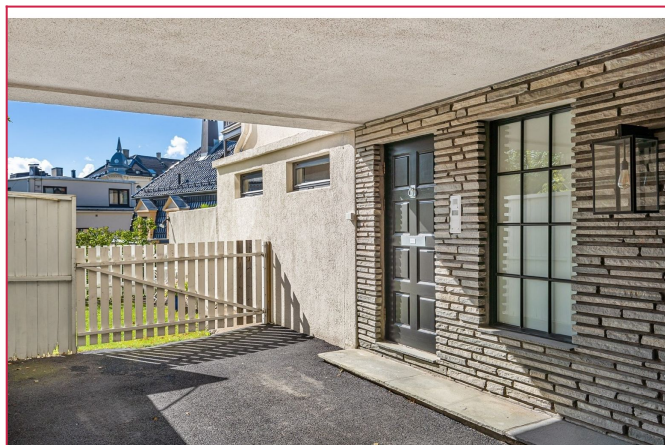
Soverom 2



Soverom 2



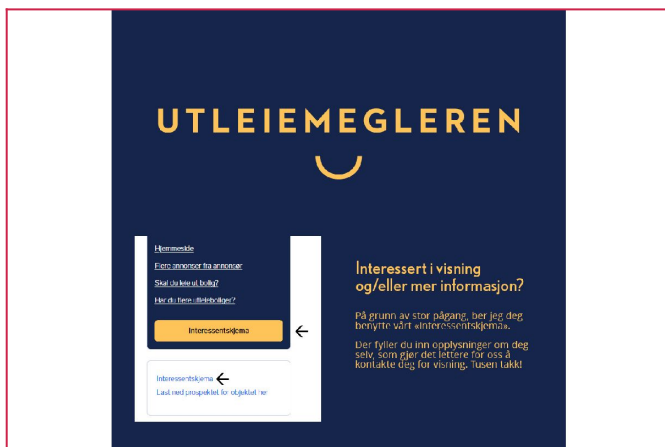
Terrasse i 1.etasje



Inngangsparti - Parkering i gårdsplass



Planskisse



Interessentskjema