

# FROGNER

NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO



## FROGNER- EKSKLUSIV OG NYOPPUSSET 3 ROMS LEILIGHET PÅ CA 130 KVM, MED KLASSISKE DETALJER OG MODERNE KOMFORT. STRØM INKL.

LEIEPRIS:	Kr. 36 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.03.2025
AREAL/ROM:	129 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
ANSVARLIG MEGLER:	Niklas Lundstrøm
TELEFON:	90 71 85 28
E-POST:	<a href="mailto:niklas.lundstrom@utleiemegleren.no">niklas.lundstrom@utleiemegleren.no</a>
REFERANSE:	Saksnummer 57420
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/57420">www.utleiemegleren.no/bolig/57420</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Niklas Lundstrøm

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

57420/0079-25

## EIER

Jelle Rienk Elzinga

## EIENDOMMEN

Adresse: Niels Juels gate 50 A, 0257 OSLO  
Kommune: Oslo  
Bydel: Frogner  
Areal: 129 kvm. BRA.  
Antall rom: 3  
Etasje: 4  
Matrikkel: Gnr 213, Bnr 274, Snr 11, Boenhet H0402

## 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 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

Denne eiendommen ligger i et av Oslos mest ettertraktede og sentrale boligområder – Frogner. Her bor du i et rolig og upretensjøs miljø, samtidig som du har kort vei til hovedstadens pulserende byliv, eksklusive shoppingmuligheter og et rikt utvalg av restauranter og kaféer. Med umiddelbar nærhet til både skoler, barnehager og lekeplasser, er dette et område som passer for alle livsstiler.

For den som setter pris på naturskjønne omgivelser, er det gangavstand til både Frognerparken og Skarpsnoparken, som byr på flotte tur- og rekreasjonsområder. Skillebekk Tennis ligger kun 400 meter unna, og for de som elsker sjøen, er Kongen Marina innen rekkevidde – perfekt for et forfriskende morgenbad eller en rotur



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO

---

på Oslofjorden. Sykkelstien langs Frognerkilen tar deg enkelt til Aker Brygge eller videre ut mot Sandvika, mens vinterstid finner du oppkjørte skispor både på Bygdøy og i Frognerparken.

Tjuvholmen, med sine spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery, ligger like i nærheten. Her finner du også Tjuvholmen Sjøbad, som byr på en flott sandstrand, solrike gressplener og en imponerende skulpturpark. Fra Rådhuskaia kan du ta båten til Bygdøy og Huk, hvor du finner noen av byens beste strender og idylliske turstier.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker en harmonisk kombinasjon av urbant byliv og naturskjønne omgivelser – midt i hjertet av Oslo.

## BESKRIVELSE

### Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen med en innbydende og smakfullt innredet entré. Her er det nylig lagt store "Rainforest" fliser fra Modena med behagelig gulvvarme, som gir et eksklusivt preg. En praktisk nisje med skohyller og oppheng sørger for enkel organisering av klær og yttertøy.

### Stue

Stuen imponerer med sin generøse takhøyde på ca. 3 meter og elegante detaljer som stukkatur og rosetter. Her får du en tidløs atmosfære kombinert med moderne oppgraderinger, som nylig avrettet gulv med eksklusiv fiskebeinsparkett og gulvvarme. De store takhøye vinduene fra 2023 gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Det er god plass til en romslig sofagruppe, spisebord og annet møblement. Fra stuen har du direkte utgang til en sjarmerende balkong med utsikt over den vakre gaten – perfekt for å nyte rolige sommerdager.

### Kjøkken

Det moderne kjøkkenet fra Kvik (2023) kombinerer funksjonalitet og estetikk. En elegant benkeplate av steinkompositt med underlimt komposittkum gir et eksklusivt uttrykk, mens Clamshell komposittstein over benkeplaten tilfører stilfulle kontraster. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert vinskap, induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. I tillegg har kjøkkenet en nisje til side-by-side kjøleskap. Den store kjøkkenøya med Dekton Khalo benkeplate gir ekstra arbeidsplass og har en platetopp med integrert ventilator som renses luften med kullfilter.

### Bad/WC/Vaskerom

Hovedbadet (2023) er gjennomført eksklusivt og stilrent. Her finner du en dobbelservant fra Ideal Bagani Asia med benkeplate i stein og romslige underskuffer. Et stort speil med integrert belysning, varmeelementer og funksjoner for klokke, vær og temperatur gir en luksuriøs opplevelse. Badet er utstyrt med et frittstående badekar, en romslig dusj med armatur i gullutførelse og et eksklusivt japansk toalett fra Grohe med spylefunksjon.

I tilknytning til entréen ligger et moderne toalettrom med lekre fliser, Miami-tapet fra Cole & Sons og stilren innredning med servant og oppbevaring.

Det praktiske vaskerommet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, moderne fliser og smarte overskap som gir rikelig med oppbevaringsplass.

### Soverom

Leiligheten har to romslige og elegante soverom i hoveddelen. Begge rommene har plass til en stor dobbeltseng og er innredet med myke, heldekkende tepper som gir en lun atmosfære. De delikate veggfargene skaper en avslappende stemning, og to store garderobeskap i hvert rom sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

Leiligheten har strøm, varmtvann, fyring og internett inkludert.

Boligen har en tilknyttet hybeldel med egen inngang fra en annen trappeoppgang. En låst dør på vaskerommet forbinder enhetene.

## EIENDOMMENS ROM

### Indre rom:

Entre, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom2, Bad, WC og Vaskerom.

### Ytre rom:

Bod (18kvm)

---



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO

---

## STANDARD

Gulv: Fiskebeinsparkett og flis  
Vegger: Malte overflater og flis  
Tak: Malte overflater

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp, mikrobølgeovn.  
Frittstående hvitevarer medfølger så lenge de virker, reparasjon/bytte inngår ikke i leieavtalen.

## FASILITETER

Boligen har balkong, ikke-røyk, sentralt, moderne, parkett.

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 36 000 pr. måned. Strøm, 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 tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.03.2025  
Leietid: 01.03.2025 - 29.02.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.  
Leieforholdet har en bindingstid frem til 30.11.2025, 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 28.02.2026.  
Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 30.11.2025 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.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO

---

## 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.

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.

## 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO

---

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 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 Niklas Lundstrøm  
90 71 85 28

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 Grønland og Bjørvika AS

Rubina Ranas gate, 0190 OSLO

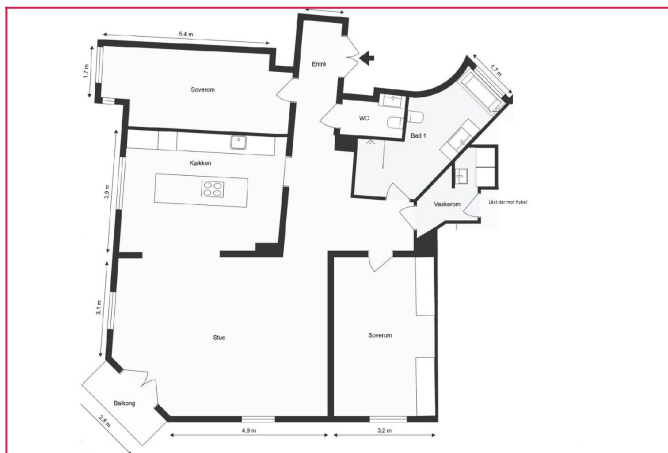
Tel +47 23 00 27 20

Organisasjonsnummer 992876883



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO



Plantegning



Elegant stue med generøs takhøyde på ca 3 meter og vakre klassiske detaljer.



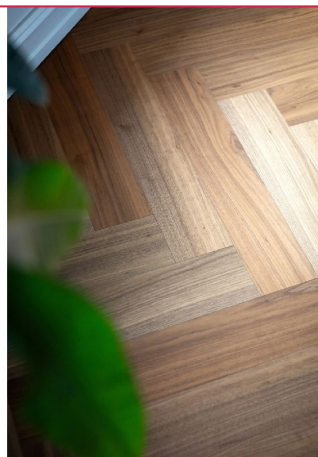
Store, takhøye vinduer fra 2023 som gir rikelig naturlig lys.



Fra stue har du tilgang til balkong med flott utsikt.



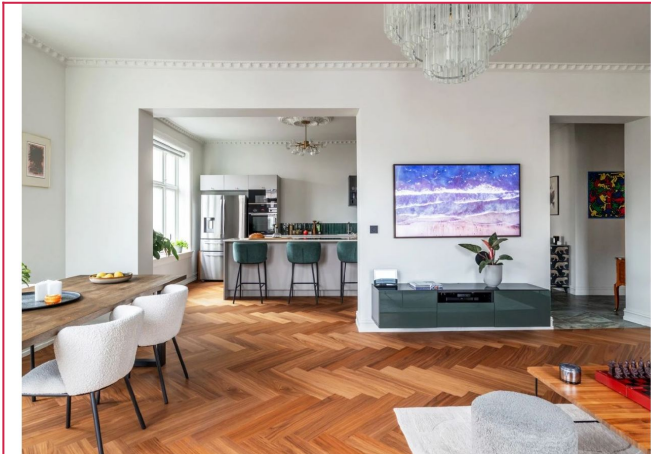
Stue



Gulvet er nylig avrettet og har en stilfull fiskebeinsparkett med komfortabel gulvvarme.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO



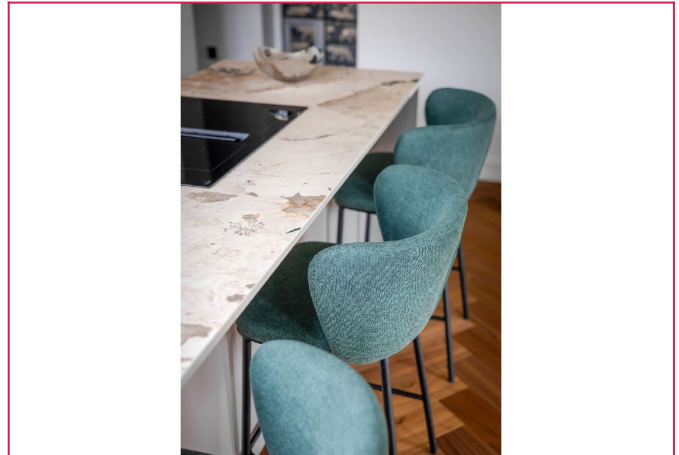
Stuen har god plass til stor sofagruppe, tilhørende møblement og spisebord.



Moderne kvikk kjøkken fra 2023 med gjennomtenkte detaljer



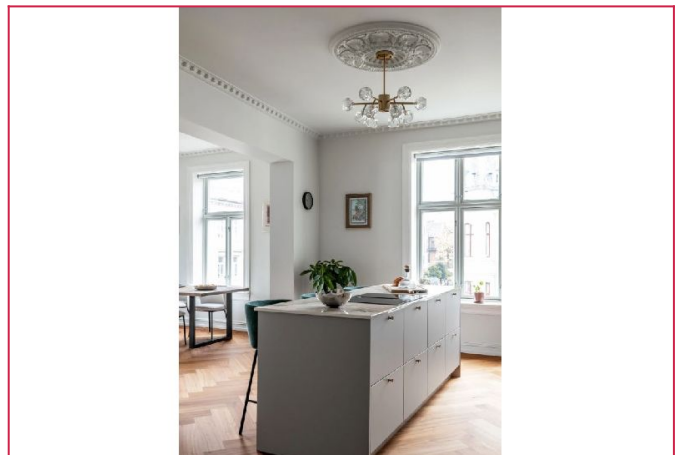
Integrerte hvitevarer, inkludert vinskap, induksjonsplatetopp, stekeovn og micro.



Stor kjøkkenøy med sitteplasser og rikelig med oppbevaringsplass.



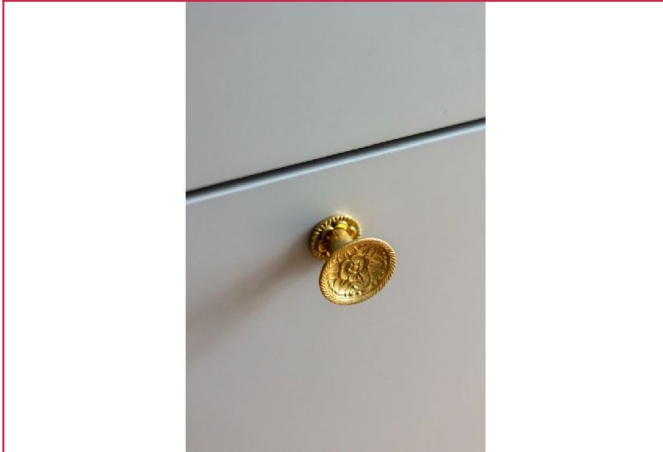
Over benkeplate er det lagt Clamshell komposittstein langs vegg som skaper en flott kontrast.



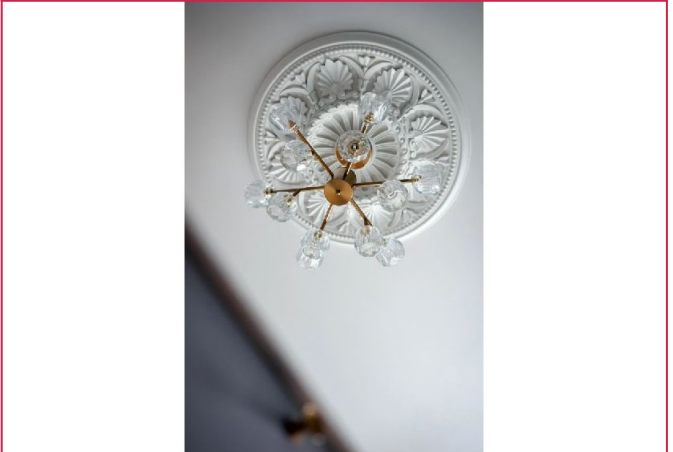
Dekton Plate Khalo benkeplate og platetopp med intefrert kjøkkenventilator med kulfilter.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

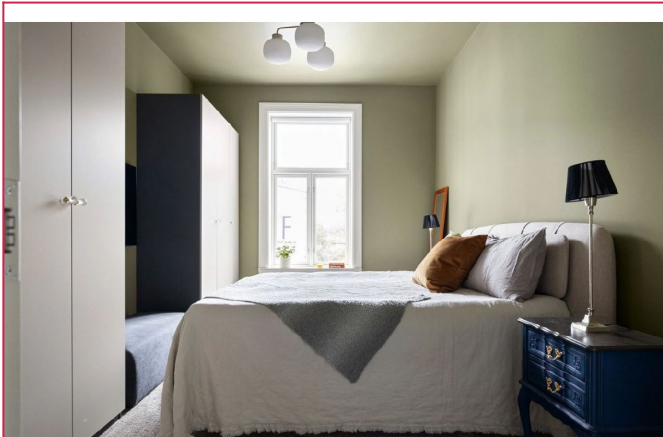
SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO



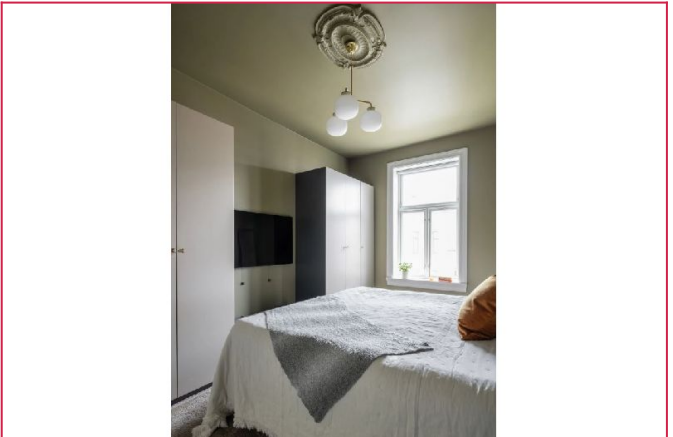
Detalj bilde



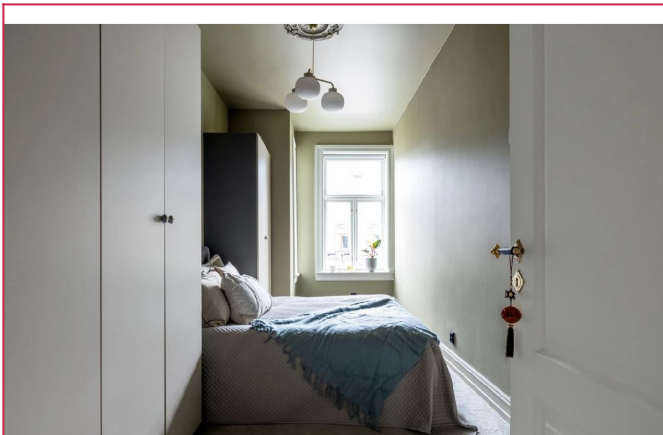
Leiligheten har flotte klassiske detaljer som stukkatur og rosetter.



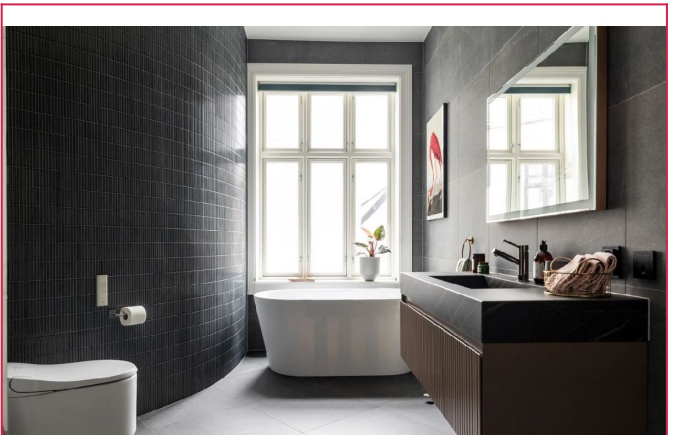
Leiligheten har to flotte soverom. Her hoveddel med god plass til dobbeltseng.



Gulvene er belagt med myke, heldekkende teper.



Soverom 2

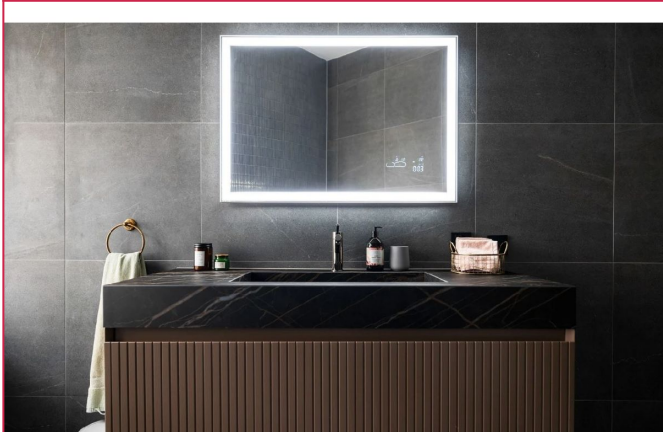


Eksklusivt hovedbad med en elegant dobbelservant fra Ideal Bagani Asia med steinbenkeplate



# INFORMASJON OM BOLIGEN

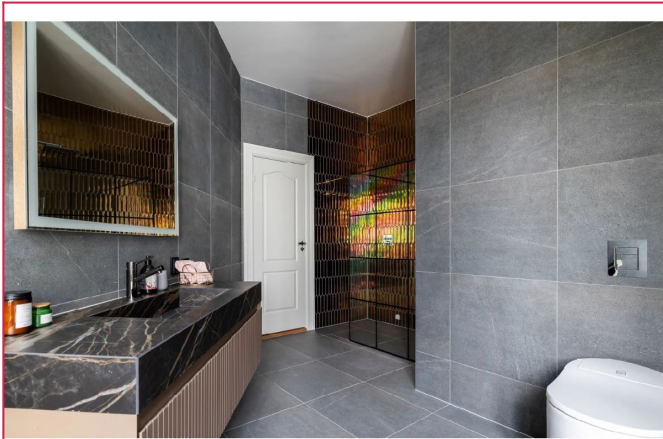
SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO



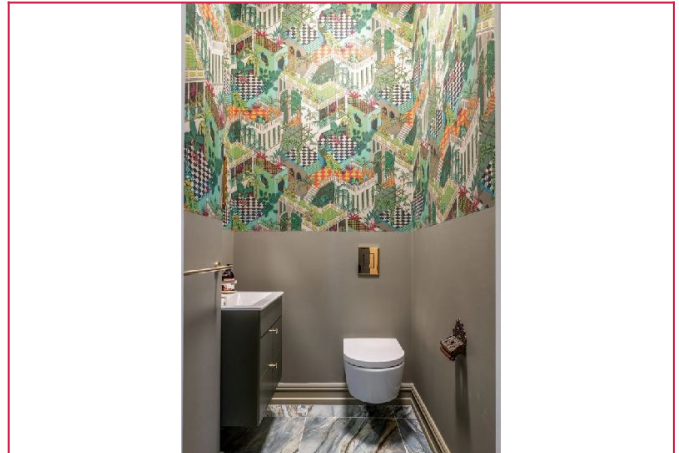
Stort speil med moderne belysning, innebygd varme mot dugg og visning av klokke, vær og temperatur.



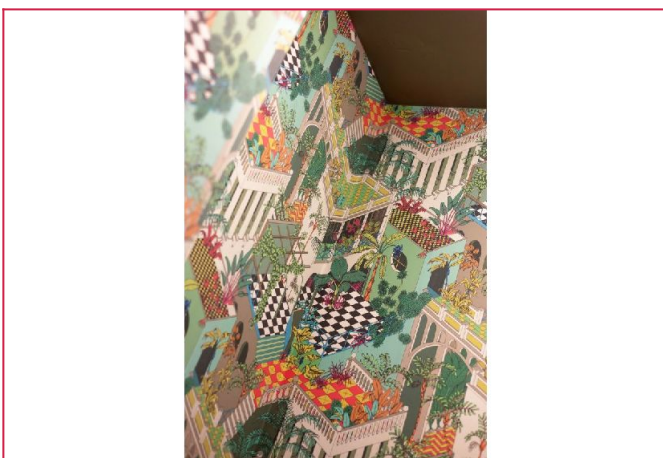
Utstyrt med frittstående badekar og romslig dusjhjørne.



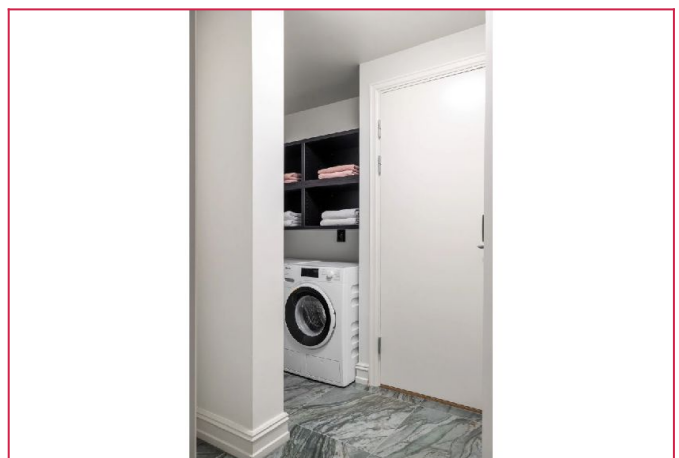
Japansk toalett med spylefunksjon fra Grohe.



Praktisk toalettrom ved entréen med moderne gulvfliser og stilfullt Miami-tapet.



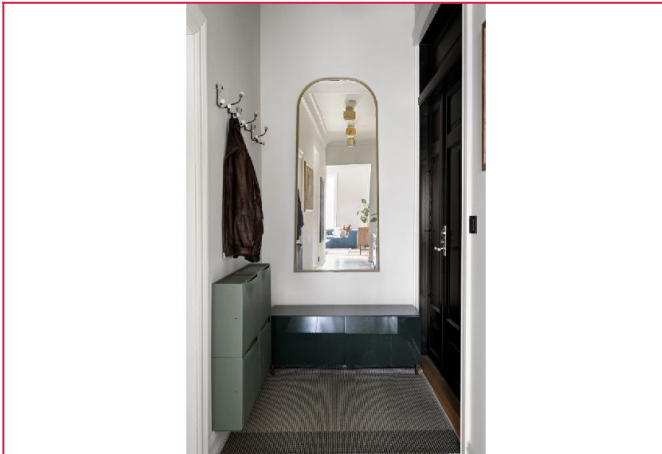
Miami tapet fra Cole & Sons.



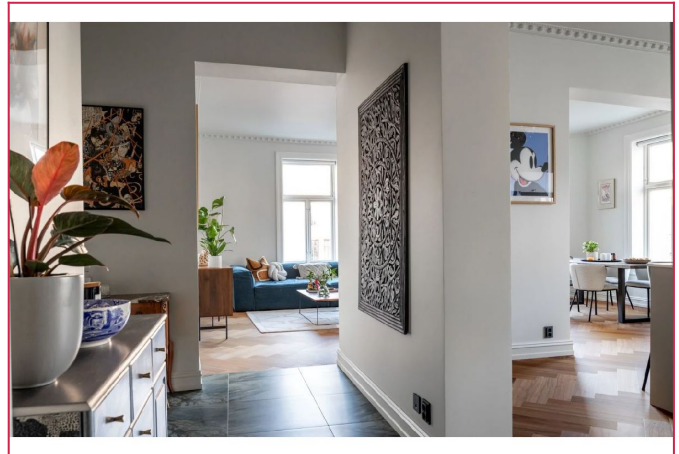
Vaskerom

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57420 - NIELS JUELS GATE 50 A, 0257 OSLO



Entre



I entréen er det lagt store fliser med behagelig gulvvarme

## UTLEIEMEGLEREN

Hjemmeside  
Flere annonser fra annonser  
Skal du leie ut bolig?  
Har du flere utleieboliger?

**Interessentskjema**

Hvis du er interessert i visning og/eller mer informasjon om boligen ber vi deg ta kontakt via vårt «interessentskjema»

**Nyttige lenker**  
[Interessentskjema](#)  
[Last ned prospektet for objektet her](#)

Der fyller du ut opplysninger om deg selv som gjør det lettere for oss å kontakte deg. Tusen takk.

**Interessentskjema**