

## URANIENBORG / HOMANSBYEN

JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO



### LYS OG LEKKER 3 ROMS HJØRNELEILIGHET MED SOLRIK BALKONG OG PEIS - SENTRAL OG FLOTT BELIGGENHET -

LEIEPRIS:	Kr. 28 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	10.03.2025
AREAL/ROM:	78 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
ANSVARLIG MEGLER:	Anne Cecilie Isaksen
TELEFON:	97 72 83 34
E-POST:	<a href="mailto:anne.cecilie.isaksen@utleiemegleren.no">anne.cecilie.isaksen@utleiemegleren.no</a>
REFERANSE:	Saksnummer 56980
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/56980">www.utleiemegleren.no/bolig/56980</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56980 - JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder/Eiendomsmegler Anne Cecilie Isaksen

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

56980/0078-25

## EIER

Lars-Henrik Myrmel-Johansen og Elin Myrmel-Johansen

## EIENDOMMEN

Adresse: Josefines gate 28, 0351 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 78 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 3

Matrikkel: Gnr 214, Bnr 172, Snr 5, 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 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

Meget sentral og populær beliggenhet på Uranienborg/Homansbyen - mellom Slottsparken og Briskeby. Området er et veletablert boligområde med en herlig beliggenhet midt mellom handlegatene på Majorstuen, Frogner og sentrumskjernen.

## ADKOMST

Inngangen ligger i oppgang nærmest Hegdehaugsveien.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56980 - JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO

---

## BESKRIVELSE

Innehold: entré, soverom, stue med utgang balkong, soverom 2, kjøkken, badrom og wc. I tillegg følger kjellerbod på ca 4 kvm.

Lys og lekker 3 roms hjørneleilighet i 3. etasje med peis og syd/østvendt balkong på ca 5 kvm mot rolig bakhage. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Delikat kjøkken fra KVIK med integrerte oppvaskmaskin og komfyr fra Siemens. Lekkert flislagt bad med varmekabler, nedfelt servant, dusjvegger/hjørne, vegglamper fra Flos og Bossini dream dusj. Separat toalett med vegghengt toalett og servant.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Innehold: entré, soverom, stue med utgang balkong, soverom 2, kjøkken, badrom og wc. I tillegg følger kjellerbod på ca 4 kvm.

Ytre rom:

Bod i kjeller.

## STANDARD

Leiligheten holder en gjennomgående bra standard. Solskjerming / gardiner i alle rom. Nymalt gang med oppheng til yttertøy, skap til oppbevaring av sko osv. Lys stor stue med peis og utgang til solrik balkong med hyggelig utsyn. Koselig kjøkken med KVIK innredning og plass til spisebord. Flislagt bad med dusj, servantskap og separat WC. Romslig hovedsoverom med garderobeskap. Soverom 2 med plass til 120 cm seng. Ny vaskemaskin i bod i mellomgang i leiligheten. Bod i kjeller. Bør sees.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, peis/ildsted, opplegg internett, ikke-røyk, sentralt, utsikt, rolig, parkett, opplegg for kabel-tv.

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

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 28 000 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 kjøpe leieboerforsikring levert av IF eller opprette depositumskonto i SpareBank 1 SMN.

Sikkerhetsbeløpet for forsikring og depositum er fra 3 måneders husleie.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56980 - JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO

---

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: 10.03.2025

Leietid: 10.03.2025 - 09.03.2028

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

## 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:

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56980 - JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO

---

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.

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

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

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ikke røyking innendørs. Oppheng av gjenstander som krever boring i tak, vegger og dører, må ha eiers skriftlige samtykke.

## 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 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 Anne Cecilie Isaksen  
97 72 83 34

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 56980 - JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO



Lys romslig stue med peis og utgang til solrik balkong.



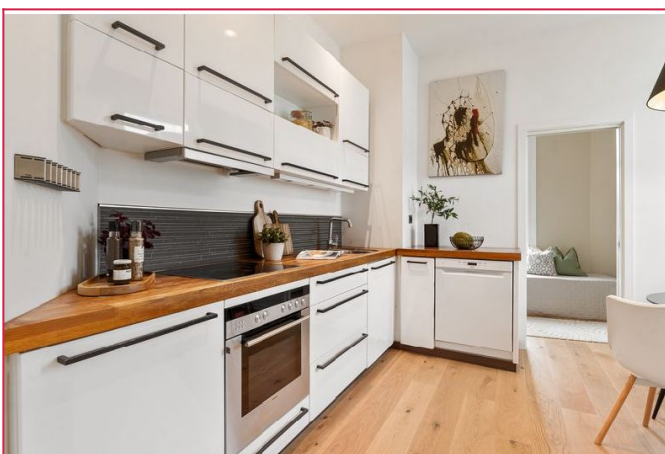
Spiseplass stue



Stue med peis



Lyst og fint kjøkken



Kjøkken, dør / vegg inn til soverom 2 er nå lukket / blendet.



Romslig stue med plass til spisebord

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56980 - JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO



Hovedsoverom med garderobe og solskjerming / gardiner.



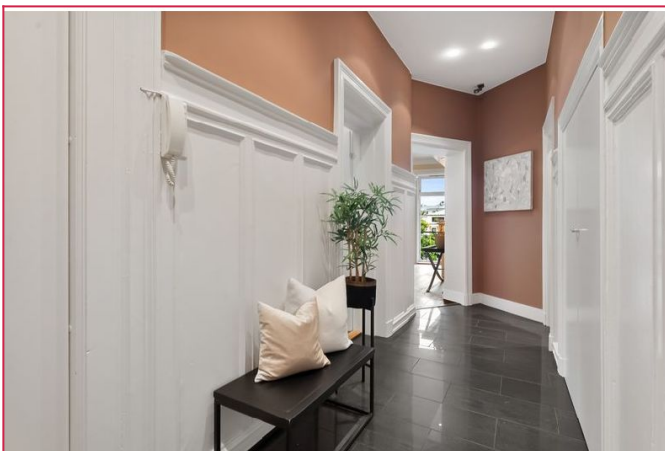
Hovedsoverom med garderobe



Soverom 2, nå med solskjerming / gardiner.



Flislagt bad med dusj, servantskap og heltre benkeplate.



Entre / gang, denne er nå nymalt i en lys farge.



Entre / gang som nå er malt i lys farge.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

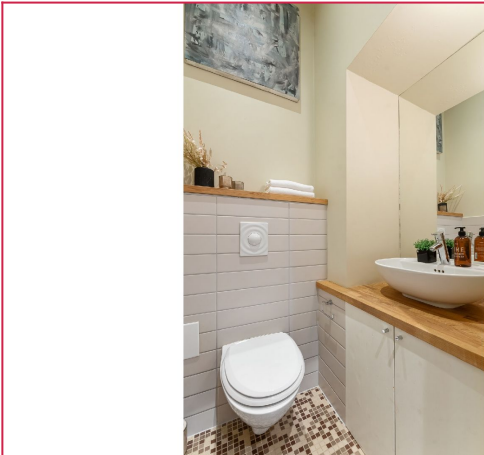
SAKSNUMMER 56980 - JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO



Solrik balkong med fint utsyn



Servant bad



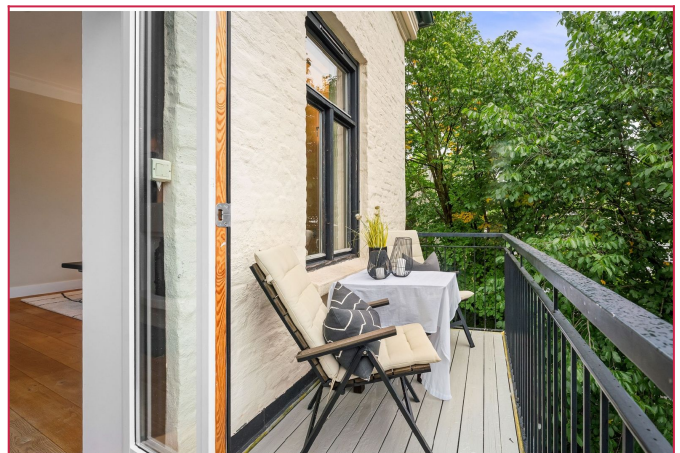
Separat WC med servant og vegghengt toalett. Heltre benkeplate.



Spiseplass kjøkken



Utsyn balkong.



Solrik balkong

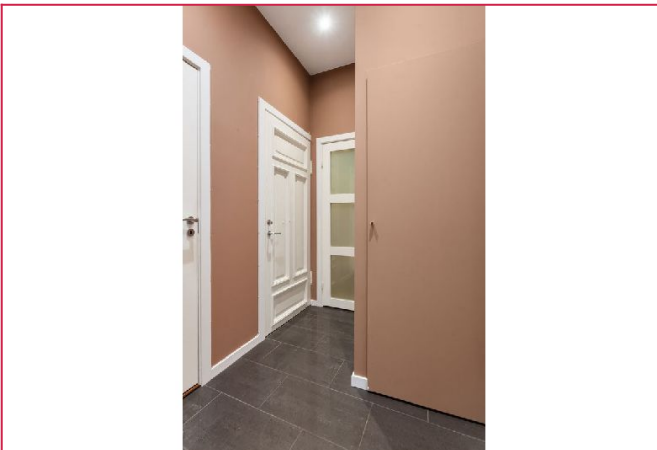


# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56980 - JOSEFINES GATE 28, 0351 OSLO



Spiseplass / peis i stue



Mellomgang med bod til vaskemaskin.



Bod / skap til oppbevaring i entra.



Bakhage sameiet.



Fasade

## UTLEIEMEGLEREN

[Hjemmeside](#)

[Flere annonser fra annonsør](#)

[Skal du leie ut bolig?](#)

[Har du flere utleiebøliger?](#)

[Interessentskjema](#)

**Nyttige lenker**

[Interessentskjema](#)

[Last ned prospektet for objektet her](#)

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

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

Interessentskjema