

# TJUVHOLMEN

SJØGANGEN 2, 0252 OSLO



## TJUVHOLMEN - LEKKER 2-ROMS LEILIGHET - MØBLERT - HVITEVARER - OPPVARMING, VARMTVANN, TV/INTERNET INKL - LEDIG 1/5!

LEIEPRIS:	Kr. 19 800 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.05.2025
AREAL/ROM:	40 kvm. bra-i. Antall rom: 2.
ANSVARLIG MEGLER:	Per Martin Haugen
TELEFON:	47 93 07 71
E-POST:	per.martin.haugen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 33616
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/33616">www.utleiemegleren.no/bolig/33616</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 33616 - SJØGANGEN 2, 0252 OSLO

---

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Per Martin Haugen

### EIERFORHOLD

Eierseksjon

### SAKSNUMMER

33616/0164-25

### EIER

Andrea Dalen

### EIENDOMMEN

Adresse: Sjøgangen 2, 0252 OSLO  
Kommune: Oslo  
Bydel: Frogner  
Areal: 40 kvm. BRA.  
Etasje: 10  
Matrikkel: Gnr 210, Bnr 41, Snr 59, Boenhet H1003

### 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 C  
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

Her kan du bo ved fjorden, ta en dukkert, ta en matbit og sole deg på stranda - alt i gåavstand til Oslo Rådhus og i nærheten av alt det gode Oslo har å by på. Med adresse Sjøgangen 2, er du et steinkast fra Oslos kulturattraksjon - Astrup Fearnley museet tegnet av italienske Renzo Piano. Du har også flere av byens beste restauranter, Tjuvholmen Skulpturpark og utsiktstårnet Tjuvtitten som en del av ditt nabolag. Det tar tre minutter å gå til bussen og mye kortere å gå til sjøbadet på den ytterste piren. Rundt deg på Tjuvholmen finnes alt du trenger for å nyte av fjordens gleder, kajakkhotell, båtplasser, og sandstrand.

### ADKOMST



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 33616 - SJØGANGEN 2, 0252 OSLO

---

Se kart.

### BESKRIVELSE

Meget pen 2-roms leilighet i 10.etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder entre med skap, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom med mye skaplass og bad. Lekkert badrom med varmekabler i gulv og med vaskemaskin og tørketrommel. Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og mye skaplass. Varmtvann og fyring inkl, noe som gir lave strømkostnader. Fantastisk fellesterrasse med gode solforhold på toppen av bygget. Bod i kjeller.

---

### INTERESSERT I VISNING OG/ELLER MER INFO?

Fyll ut interesseskjema eller send meg en melding via annonsen. Jeg tar da kontakt for å avtale visning, og kommer med mer info.

---

### EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

10.etasje: entre, stue med åpen kjøkkeløsning, soverom og bad.

Bod i kjeller.

### STANDARD

Pen og moderne leiligheten med en god standard.

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Kjøkken: Pent kjøkken med hvite fronter. Integrert oppvaskmaskin, kombiskap komfyr/platetopp. Godt med skap - og benkeplass.

Bad: Lekkert flislagt bad med varme i gulv, vegghengt wc, dusj m/dusjvegger, samt badersinnredning med vaskemaskin og tørketrommel.

### INVENTAR

Boligen leies ut umøblert eller møblert. Møbler kan plasseres i bod hvis man ikke vil benytte disse.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

### FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, tilgang til felles takterrasse, grunnpakke internett inkl, moderne, grunnpakke kabel-tv inkl.

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 sentralfyring.

### EGNE ABONNEMENTER

---



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 33616 - SJØGANGEN 2, 0252 OSLO

---

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

### HUSLEIE

Kr. 19 800 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann og vann og avløpsutgifter 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: 01.05.2025

Leietid: 01.05.2025 - 30.04.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.01.2026, 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 30.04.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.01.2026 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

# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 33616 - SJØGANGEN 2, 0252 OSLO

---

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.

### TYPE UTLEIEOBJEKT

Denne utleieboligen er utleiers egen bolig og leies ut ved et midlertidig fravær på inntil fem år. Det opplyses om at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Bestemmelsen i husleieloven § 7-3 om framleie av del av bolig og husleieloven § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke. Av bestemmelsene i husleieloven kapittel 9 skal bare husleieloven § 9-10 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i husleieloven § 9-6. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

### 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 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33616 - SJØGANGEN 2, 0252 OSLO

---

Visning kan avtales med Per Martin Haugen  
47 93 07 71

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 Lillestrøm AS

Torvet 1, 2000 Lillestrøm

Tel +47 64 84 70 50

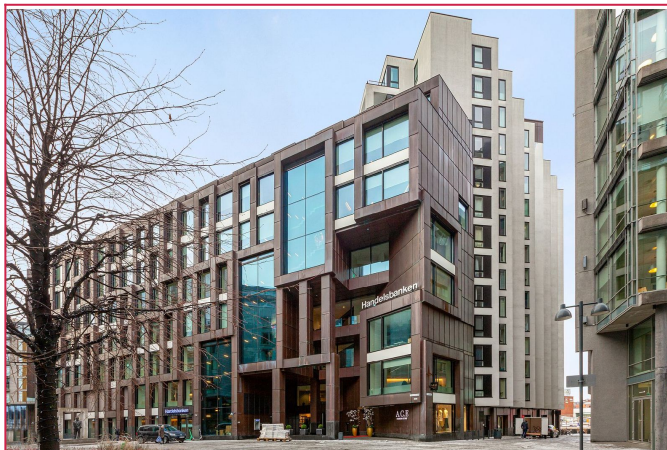
Organisasjonsnummer 981930762



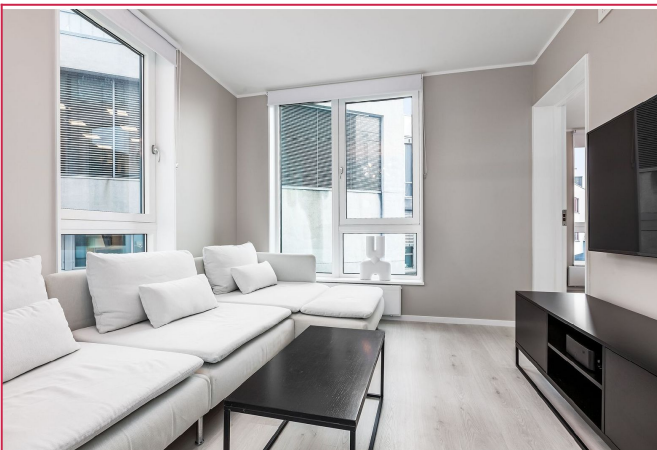


# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33616 - SJØGANGEN 2, 0252 OSLO



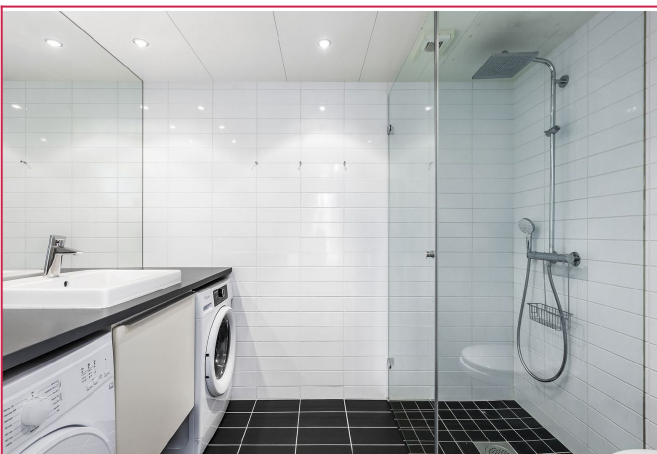
Fasade



Stue - oppvarming og varmtvann er inkludert i leie og gir en lavere strømregning.



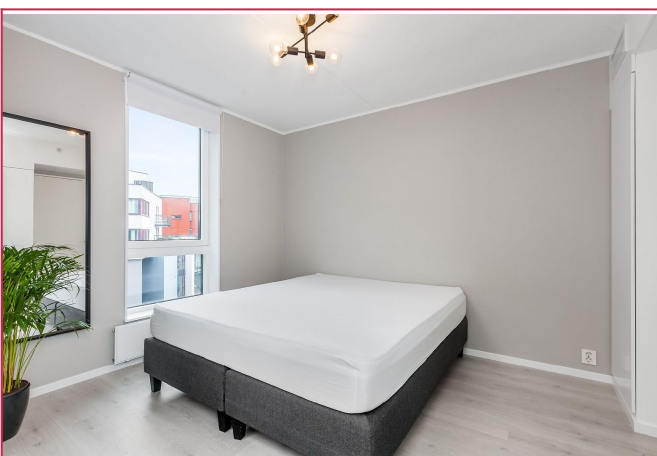
Kjøkken - pent kjøkken med hvite fronter og integrerte hvitevarer.



Bad - lekkert flislagt med blant annet vaskemaskin og tørketrommel.



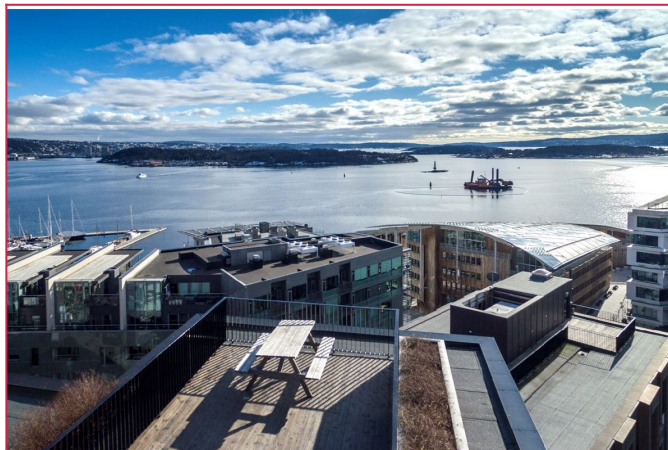
Soverom - romslig soverom



Soverom - 2 skap gir godt med oppbevaringsplass.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33616 - SJØGANGEN 2, 0252 OSLO



Utsikt fra felles takterrasse.



Felles takterrasse

## 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**