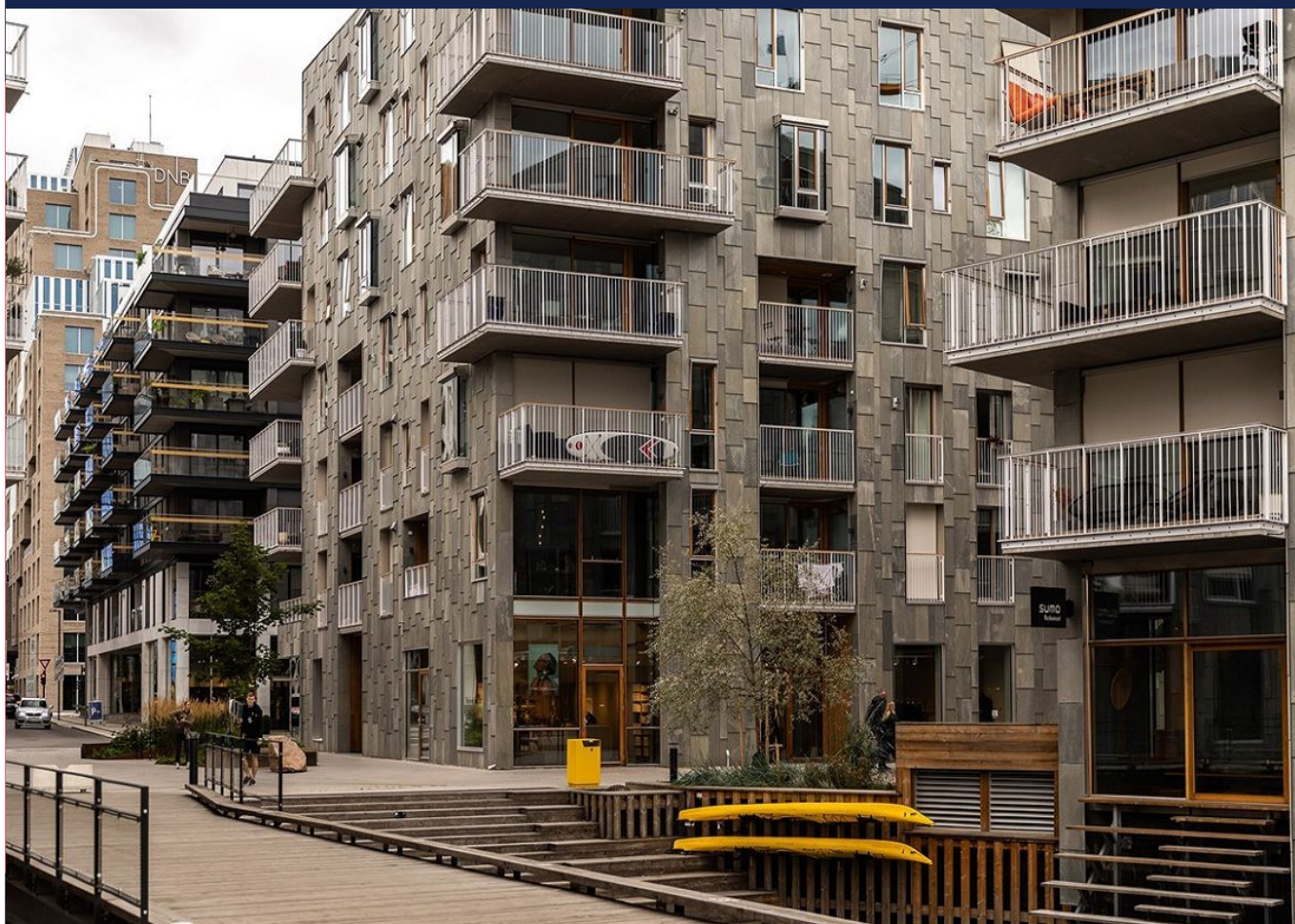


## BJØRVIKA / VANKUNSTEN

OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO



### BJØRVIKA / VANKUNSTEN : FANTASTISK 2-ROMS I "VANNKANTEN" | INKL FYRING, V.VANN OG FIBER | MEGET HØY STANDARD | BALKONG

LEIEPRIS:	Kr. 21 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.05.2025
AREAL/ROM:	44 kvm. bra-i. Antall rom: 2.
KONTAKTPERSON:	Haakon Kristiansen
TELEFON:	48 06 36 34
E-POST:	haakon.rieve@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 35098
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/35098">www.utleiemegleren.no/bolig/35098</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 35098 - OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO

---

### KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Haakon Kristiansen

### ANSVARLIG MEGLER

Sentral Fagansvarlig Vemund Holmen

### EIERFORHOLD

Eierseksjon

### SAKSNUMMER

35098/0080-25

### EIER

Armita Holding AS

### EIENDOMMEN

Adresse: Operagata 75 A, 0194 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Areal: 44 kvm. BRA.

Etasje: 3

Matrikkel: Gnr 234, Bnr 123, Snr 80, 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 B

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

Det nye prosjektet Vannkunsten har en meget sentral beliggenhet på bryggekanalen i Bjørvika med kort vei til alle byens fasiliteter. Det er et godt kollektivtilbud i nærområdet med både trikk, buss fra Dronning Eufemias gate og t-bane fra Jernbanetorget. I tillegg ligger Oslo Sentralstasjon ca. fem minutters gange fra leiligheten. I nærheten ligger også Middelalderparken, Havnepromenaden, Ekebergparken og Sørrenga sjøbad. Nabolaget er under utvikling, og vil preges av gågater, stilren arkitektur og et spennende byliv på gateplan med varierende



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 35098 - OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO

---

restauranter, kafeer, butikker, kunst og kultur.

### ADKOMST

Se kart.

### BESKRIVELSE

Dette er en eksklusiv og unik 2-roms fra 2020 med meget høy standard i fantastiske Vannkunsten. Leiligheten ligger fint til i husets 3. etasje med sydvestendt balkong. Leiligheten inneholder entré med bod/skyvedørsgarderobe, romslige bad, åpen stue/kjøkkenløsning og et romslige soverom med garderobeløsning. Utgang til balkong på 4,8 m<sup>2</sup> fra stue. Vannkunsten er et av Bjørvikas mest særegne boligprosjekter. Selger har under tilvalgsprosessen oppgradert til smarthus, elko-pluss, kjøkken og belysning,

Kvaliteter |

- Heis
- Balkong på 4,8 m<sup>2</sup> vendt mot sydvest
- Eksklusivt materialvalg og tilvalg
- Helt unik beliggenhet nær fjorden
- Miljøstandarden BREEAM
- Meget høy standard
- Solskjerming
- Påkostet kjøkken fra HTH
- Rolig og tilbaketrukket beliggenhet med fin utsikt
- Inkl varme og v.vann
- Inkl fiber (1000/1000)

---

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

Send meg en e-post med litt informasjon om deg/dere som er interessert, samt eventuelle spørsmål, så tar jeg kontakt for mer info og/eller visningstidspunkt. Husk å skriv ned ditt telefonnummer.

---

### EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entre, bad, soverom, kjøkken, stue m/utgang balkong.

Ytre rom:

Bod.

### STANDARD

Gulv: En stavs-parkett, fliser.

Vegger: Malte flater, fliser.

Bad: Delikat flislagt bad. Varmekabler, dusj, servant, wc, opplegg v.maskin og t.trommel.

Kjøkken: Moderne HTH - kjøkken m/integrerte hvitevarer.

### INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

---



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 35098 - OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO

---

### FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, sentralt, utsikt, rolig, moderne, parkett, vaktmester/vektertjeneste, opplegg for kabel-tv, 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

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### OPPVARMING

### EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

### HUSLEIE

Kr. 21 000 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.

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: 01.05.2025

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.





# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 35098 - OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO

---

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 røyk og husdyr. Begrensninger oppheng vegger. Det skal ikke borres/tas hull i vegger på badet. Alle møbler skal påsettes møbelknotter. Fyring og v.vann er inkludert ved normalt forbruk. Ved unormalt høyt forbruk vil eier kreve/fakturere leietaker for overforbruket etter hvert. Grunnpakke internett er inkludert. Om dette skulle endre seg, evt bli borte, vil ikke dette gi grunnlag til reduksjon i leien.

## 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 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

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 35098 - OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO

---

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 Haakon Kristiansen  
48 06 36 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 Majorstuen AS  
Essendrops gate 9, 0368 OSLO  
Tel +47 22 93 29 00  
Organisasjonsnummer 975821846



# INFORMASJON OM BOLIGEN

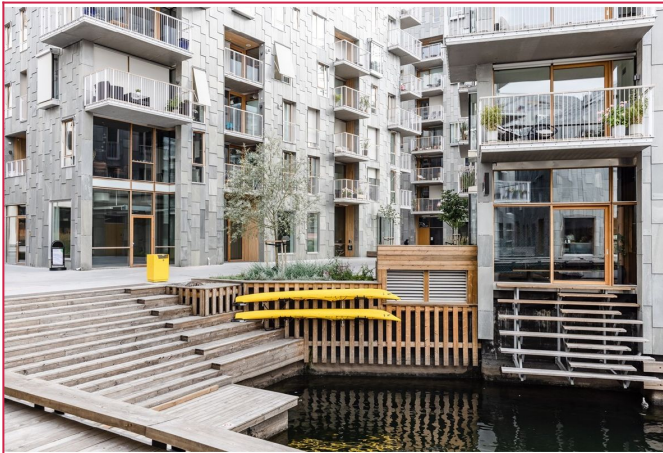
SAKSNUMMER 35098 - OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO



Fasade - Vannkunsten



Planskisse - God planløsning med stort soverom og fin kjøkkenløsning



Fasade fra vannspeil



Utsikt fra balkong



Plassen utenfor byggene



Bad

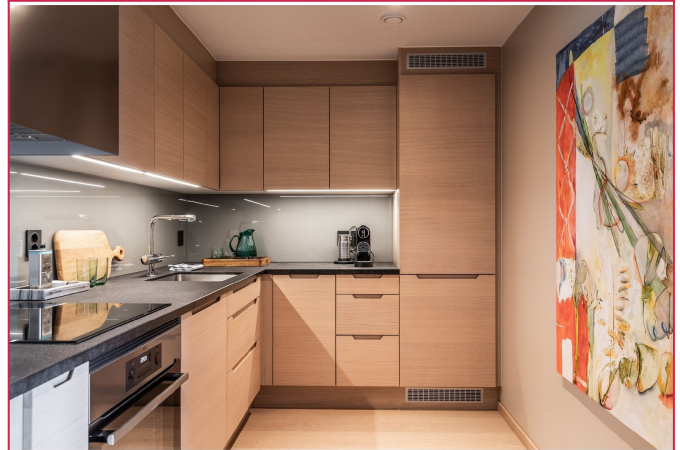


# INFORMASJON OM BOLIGEN

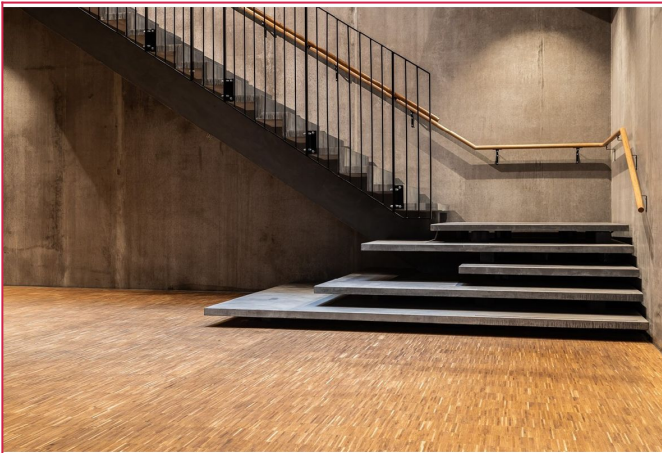
SAKSNUMMER 35098 - OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO



Moderne HTH kjøkken m/integrerte hvitevarer



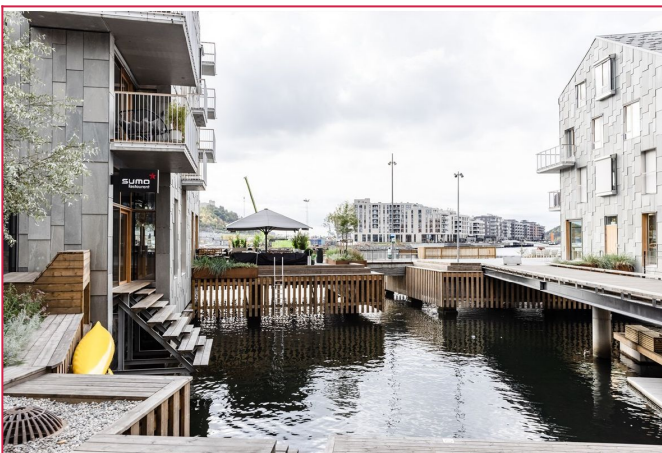
Kjøkken



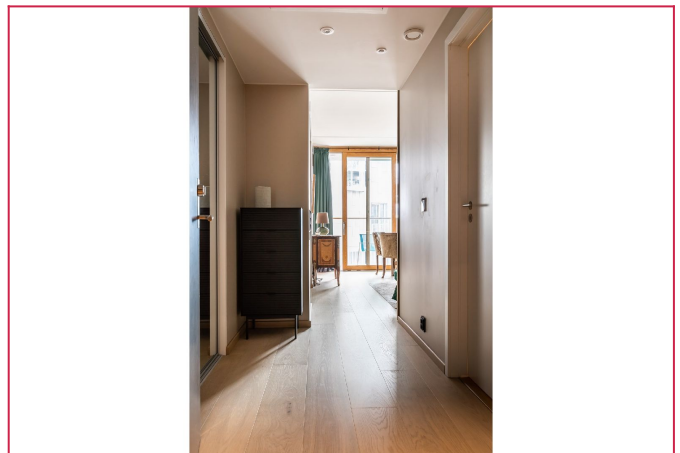
Inne i bygget



Stue



Utenfor bygget



Entre mot stue



# INFORMASJON OM BOLIGEN

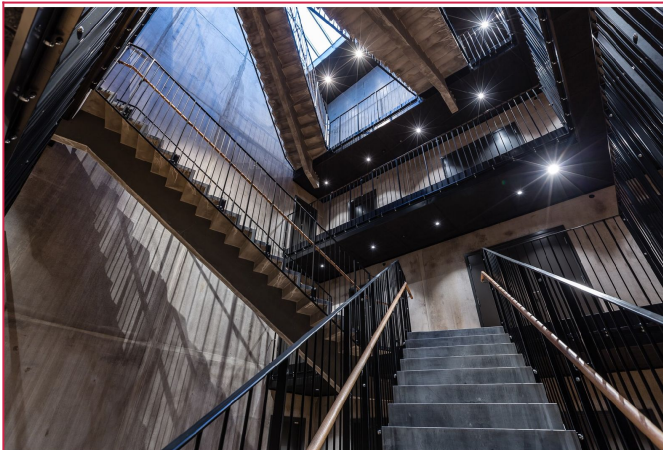
SAKSNUMMER 35098 - OPERAGATA 75 A, 0194 OSLO



Entre



Soverom med skyvedørs Garderobe



Trappeoppgang

## 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

