

# NEDRE GRÜNERLØKKA/TØYEN

HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO



## NEDRE GRÜNERLØKKA - LYS 3-ROMS LEILIGHET MED FELLES TAKTERRASSE|VARMTVANN INKL. | HEIS|GARASJEPLASS! - LEDIG FRA 01.07!

LEIEPRIS:	Kr. 21 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.07.2025
AREAL/ROM:	52 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Karolis Sislaukas
TELEFON:	48 29 77 99
E-POST:	karolis.sislaukas@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 38757
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/38757">www.utleiemegleren.no/bolig/38757</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO

---

### KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Karolis Sislauskas

### ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

### EIERFORHOLD

Eierseksjon

### SAKSNUMMER

38757/0113-25

### EIER

Nararit Oranjaruchit

### EIENDOMMEN

Adresse: Herslebs gate 19, 0561 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Areal: 52 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 229, Bnr 235, Snr 24, Boenhet H0505

### 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, da boligen ligger minst to etasjer over bakkeplan og det er liten sannsynlighet for at radonverdien er overskredet.

### BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et meget populært og sentralt boligområde på nedre Grünerløkka i Oslo. Umiddelbar tilgang på Grünerløkkas rike utvalg av cafeer, restauranter, barer og uteliv, samt et spennende utvalg av vintagebutikker, mote og interiør. Leiligheten ligger i en stille gate uten gjennomkjøringstrafikk.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO

---

Gode forbindelser med offentlig kommunikasjon via buss og trikk, hvorav nærmeste holdeplass er Heimdalsgata og ligger ca. 1 min til fots fra boligen. For øvrig 10 minutters gange til Oslo S og sentrum/Karl Johan, Middelalderparken og Bjørvika.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Sofienbergparken, Botanisk hage og langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja.

Nærområdet kan også by på flere treningssentre som Sats Schous Plass, Evo Fitness i Thorald Meyers gate og Sats Ringenes Park. Det er også fotballbaner, basketballbaner og svømmehall i området. Dagligvaren kan gjøres på Rema 1000 som er plassert rett utenfor døren.

Av kulturelle innslag kan området by på en rekke spennende steder som Rockefeller, Sentrum scene, Kulturkirken Jacob, Blå, Revolver, Mono og mange flere steder som diskor opp med musikk og konserter i forskjellige sjangere.

## ADKOMST

Se kartskisse eller ruter.no for mer informasjon. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Herslebs gate 19!

Velkommen til Herslebs gate 19 - Dette er en lys og romslig 3-roms leilighet med meget attraktiv og sentral beliggenhet. Her får du kvaliteter som heis, gode oppholdsrom og generøse vindusflater som gir fantastisk lysinnslipp. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter. Her bor du ved et rikholdig utvalg av forretninger, flere parkanlegg og rekreasjonsområder.

Leiligheten oppleves som lys, åpen og luftig med en velplanlagt og funksjonell planløsning.

Dyrehold ikke tillatt.

Boligen er ledig for langtidsleie!

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

Leietaker tegner eget abonnement for strøm elbillader.

Varmtvann og wifi er inkludert i husleien.

Sofa, seng i begge soverom, og vaskemaskin medfølger.

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og innvendig bod på ca. 4 kvm.

Parkering:

Medfølger garasje plass med ladesystem for elbil.

Bebyggelsen:

Det er primært leilighets-/ gårdsbebyggelse i området.

Inventarliste - Herslebs gate 19

Gang :

-Klesskap og speil

Stue/kjøkken :

- Integrerte hvitevare ( helt ny oppvaskmaskin, kjøleskap , keramikk-komfyr, stekeovn )

- Lamellgardiner

- Hjørnesofa

Hovedsoverom :

- klesskap med hyller

- lamellgardiner



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO

---

- led lys i taket

Litesoverom :

- lamellgardiner
- led lys i taket
- klesskap med hyller

( begge klesskap står i bod som er leilighet)

Bad :

- 1 vaskemaskin
- speil med skap under
- hjørnedusj

Bod i leilighet :

- 1 Reolhyller
- 2 klesskap

Diverse :

- 1 brannslukker

\*\*\*\*\*

Er du interessert?

Send meg INTERESSENTSKJEMA fra annonsen med kortfattet info om deg selv og de som skal bo i boligen. Ta med info som jobb, økonomi, referanser og kort informasjon om hvem dere er (Ikke SMS). Ved andre spørsmål, send meg en e-post til karolis.sislauskas@utleiemegleren.no

Are you interested?

Send me a INTERESSENTSKJEMA from the ad with brief info about yourself and those who will live in the apartment. Include information such as work, finances, references and brief information about who you are (Not SMS).

If you have other questions, send me a email to karolis.sislauskas@utleiemegleren.no

\*\*\*\*\*

Fremleie:

Fremleie vil ikke bli tillatt uten skriftlig forhåndsgodkjennelse.

Leien reguleres hvert år med endringen i konsumprisindeksen.

Utleier har inngått forvaltningsavtale med Utleiemegleren. Utleiemegleren vil derfor følge opp løpende husleieinnbetalinger.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Leiligheten ligger i 5.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og innvendig bod.

Ytre rom:

Innvendig bod på ca. 4 kvm.

## STANDARD

Entrè:

Romslig med skreddersydd skyvedørsgarderobe med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:

Stuen er lys og innbydende med rom for både en komfortabel sofaseksjon og spisebord med god plass til flere gjester.

Kjøkken:

Kjøkkenet byr på gode arbeidsvilkår med mye naturlig lys god skap- og benkeplass. Videre er stuen og kjøkkenet i en praktisk åpen løsning som bidrar til sosial matlaging.

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO

---

## Bad:

Romslig flislagt bad med varmekabler i gulv.

## Soverom:

Soverommene er av god størrelse med god plass til en komfortabel dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement.

Boligen oppleves som lys, åpen og luftig med en velplanlagt og funksjonell planløsning

Inventarliste - Herslebs gate 19

## Gang :

-Klesskap og speil

## Stue/kjøkken :

- Integrerte hvitevare ( helt ny oppvaskmaskin, kjøleskap , keramikk-komfyr, stekeovn )
- Lamellgardiner
- Hjørnesofa

## Hovedsoverom :

- klesskap med hyller
- lamellgardiner
- led lys i taket

## Litesoverom :

- lamellgardiner
- led lys i taket
- klesskap med hyller

( begge klesskap står i bod som er leilighet)

## Bad :

- 1 vaskemaskin
- speil med skap under
- hjørnedusj

## Bod i leilighet :

- 1 Reolhyller
- 2 klesskap

## Diverse :

- 1 brannslukker

## INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

## FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, dørtelefon med video, terrasse, tilgang til felles takterrasse, opplegg internett, sentralt , barnevennlig, rolig , moderne , parkett, opplegg for internett.

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO

---

## PARKERING

Parkering i garasje.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 21 000 pr. måned. Varmtvann, 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: 01.07.2025

Leietid: 01.07.2025 - 30.06.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.03.2026, 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 30.06.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.03.2026 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 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 oppstaking av rør til og med vannlås og sluk. For møblerte leieforhold omfattes også vedlikehold av møblene av leierens



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO

---

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.

## 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.

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Alt av særlig karakter skal ha skriftlig godkjenning fra utleier. Det skal settes filtknopper på møbler som tas med inn i leiligheten. Det skal ikke borres/ festes spiker i vegg, med mindre det foreligger en særlig godkjenning av utleier. Bilder henges opp med små stifter eller Y-kroker. Ved evt. maling må utleier opplyses og en særlig godkjenning av utleier må foreligge. Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader. Oppståtte skader må meldes omgående. Det skal ikke røykes i boligen. Leietaker får utlevert mer detaljert instruks fra megler vedrørende vedlikehold og bruk ved overtakelse.

Husdyr er ikke tillatt uten skriftlig samtykke i forkant.

Varmtvann er inkludert i husleien og dekkes av utleiers a-konto beløp gjennom felleskostnadene deres. Eventuelt overforbruk av nevnt varmtvann og/eller oppvarming skal etterfaktureres leietaker.

Husleien inkluderer til enhver tid internetttilbud som er inkludert i utleiers felleskostnader til borettslag/sameie. Skulle det skiftes leverandør eller andre forandringer gjøres underveis i leieforholdet som ligger utenfor eiers



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO

---

kontroll, vil nytt tilbud/forandringer gjelde for leieforholdet.

## 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 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 Karolis Sisleuskas  
48 29 77 99

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 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO



Stor felles takterrasse med spektakulær utsikt over Oslo!



Her ønskes du velkommen hjem ved en innbydende entré, der yttertøyet enkelt kan henges av!



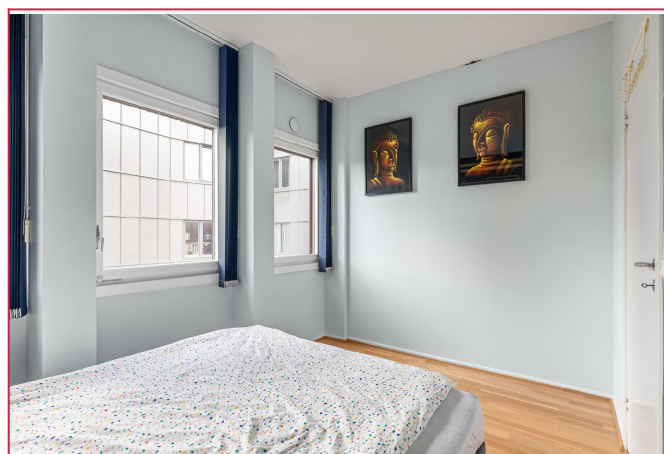
Stuen er åpen og lys og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Sofa medfølger.



Den åpne stue kjøkken/løsningen sørger for god romfølelse. Innvendig bod medfølger.



Kjøkkenet er godt tilpasset boligen med hensyn til utnyttelse og funksjonalitet.



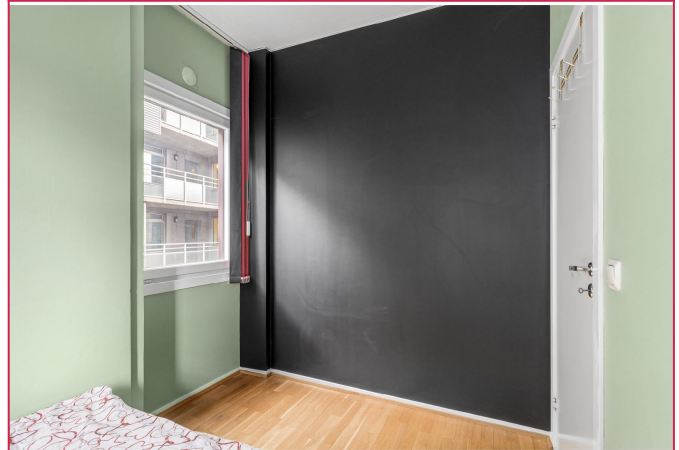
Adkomst til hovedsoverrommet.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38757 - HERSLEBS GATE 19, 0561 OSLO



Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og møblement. Seng medfølger.



Adkomst til soverom nummer 1.



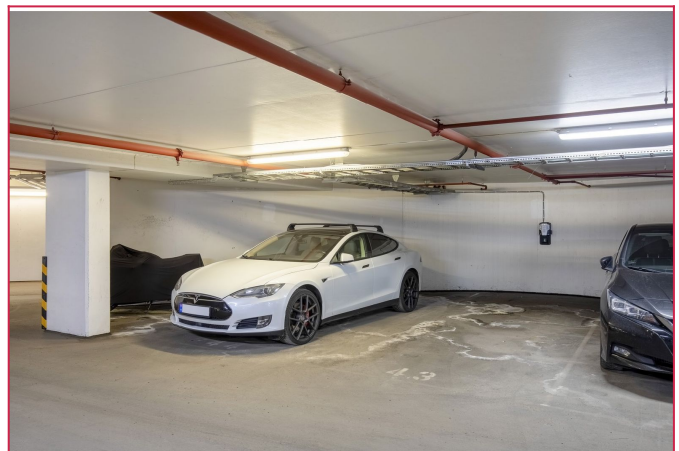
God plass til seng, nattbord og tilhørende møblement. Seng medfølger.



Flislagt bad av god størrelse med elektriske varmekabler i gulv.



Her bor du ved et rikholdig utvalg av forretninger, flere parkanlegg og rekreasjonsområder.



Medfølger garasje plass med ladesystem for elbil.

**UTLEIEMEGLEREN**

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

**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**