

GRÜNERLØKKA

FALSSENS GATE 27 A, 0556 OSLO



GRÜNERLØKKA: UNIK 3-ROMS DESIGNLEILIGHET - MED SOLRIK VESTVENDT BALKONG OG PEISOVN- INTERNETT ER INKLUDERT I HUSLEIEN

LEIEPRIS:	Kr. 23 600 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.05.2025
AREAL/ROM:	Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Simen Haugen
TELEFON:	46 90 86 18
E-POST:	simen.haugen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 25488
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/25488



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 25488 - FALSENS GATE 27 A, 0556 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Simen Haugen

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

25488/0089-25

EIER

Esben Prytz og Pernille Birkelund

EIENDOMMEN

Adresse: Falsens gate 27 A, 0556 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Antall rom: 3

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 227, Bnr 132, Snr 7, Boenhet H0202

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 F

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

Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling. Det er ikke så rart da parker, tilbakelente kafeer, små barer, ostebutikker, spanske spesialforetninger og spennende designbutikker ligger rett utenfor stuedøra. Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 25488 - FALSENS GATE 27 A, 0556 OSLO

Sofienbergparken finner du kun et steinkast unna leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldere! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkel-stasjon ved Sofienberggata/Toftes gate. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall. Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det ca. åtte kilometer. Langs stien finner du både industrihistorie, fossekraft, bade- og rekreasjonsområder, fiskeplasser, skogområder og et rikt dyre- og planteliv. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas lille, røde stue ved Beierbrua. Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på den gamle måten.

Ringene Kino, barnehage(r) og skole er alle kun minutters gange unna. Grünerløkkas beste beliggenhet for offentlig transport med 200 meters gange til trikkene 15,12,18 og bussene 30,26,21, Det er 400 meters gange til flybussen. Når du ikke tar buss eller trikk direkte til jobben i sentrum, østover eller vestover, kan du ta med deg skiene og ta trikken til Kjelsås og gå direkte ut i skiløpene i Nordmarka. Når sommeren kommer er buss 30 til Bygdøy utenfor døra og slipper deg av på stranda i sol og varme.

ADKOMST

Se kart.

BESKRIVELSE

Velkommen til Falsens gate 27A! Gjennomgående 3-roms leilighet med moderne kjøkken og unik innredet entré. Lys entré bestående av en spesialbygd innredning med plass til yttertøy og sko. Romslig stue med utgang til balkongen mot enveiskjørt blindgate. Stuen har en fin peisovn, det er god plass til sofa og spisebord. Leiligheten har et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, det er godt med skap- og benkeplass i den takhøy kjøkkeninnredning fra 2019. Lyst hovedsoverom med garderobeskap, det er god plass til en dobbelt seng. Begge soverommene vender mot den rolige bakgården og har et stort vindu som gir god romfølelse og lys. Soverom 2 har hyllesystem på veggen til oppbevaring, det er plass til dobbeltseng. Pent flislagt bad med varmekabler i gulv og vaskemaskin. Bad pusset opp i 2021

To boder i kjeller, en ca 5 m² og 1,5m². følger også med en loftsbod på 10m² I den hyggelige bakgården er det sykkelparkering.

Kollektive grunnpakke fra HomeNet er inkludert med internett linje 100/100.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, kjøkken/stue, bad, soverom 1 og soverom 2.

Ytre rom:

Balkong, to boder i kjeller, en ca 5 m² og 1,5m². Følger også med en loftsbod på 10m²

STANDARD

Vegger: Malt flater og fliser.

Gulv: Betongstøpt gulv, tregulv og fliser.

Himling: Malt flater.

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.

FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, peis/ildsted, sentralt, moderne, 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 25488 - FALSENS GATE 27 A, 0556 OSLO

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 23 600 pr. måned. Medtatt i husleien er a-konto beløp for varmtvann kr. 600.

Total husleie kr. 23 600.

Utleier vil dokumentere og foreta avregning mot innbetalt a kontobeløp minimum en gang pr år. Differansen mellom faktisk forbruk og avregning betales innen 14 dager etter mottatt avregning.

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 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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 25488 - FALSENS GATE 27 A, 0556 OSLO

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

Dyrehold er ikke tillatt.

Ikke tillatt å røyke inne.

Viktig at det settes filtknotter på alle møbler.

Ikke tillatt å borre hull i vegger og tak.

Ikke tillatt å bruke stilettheler innendørs.

Vær generelt forsiktig med vannbruk (gulv, benkeplater og innredninger etc.)

Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader.

Enhver leietaker plikter å følge ordensregler i det enkelte borettslag, boligaksjeselskap eller eierseksjonssameie.

Brudd på disse kan medføre konsekvenser for leieforholdet.

Bod medfølger etter avtale.

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 kontroll, vil nytt tilbud/forandringer gjelde for leieforholdet.

Enkelte av lampene i leiligheten er designerlamper som har spesielle lyspærer. Ved normal bruk har lyspærene lang holdbarhet. Utleier vil informere om hvordan man anskaffer og bytter disse ved behov. Om lyspærene slutter å fungere må leietaker bytte til originale lyspærer når leiligheten tilbakeleveres.

Det er ikke tillatt å henge håndklær på baderomsdøren.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 25488 - FALSENS GATE 27 A, 0556 OSLO

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 Simen Haugen
46 90 86 18

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 Sinsen AS
Trondheimsveien 164
Pb. 6514 Grünerløkka, 0566 OSLO
Tel +47 22 79 66 20
Organisasjonsnummer 992876999

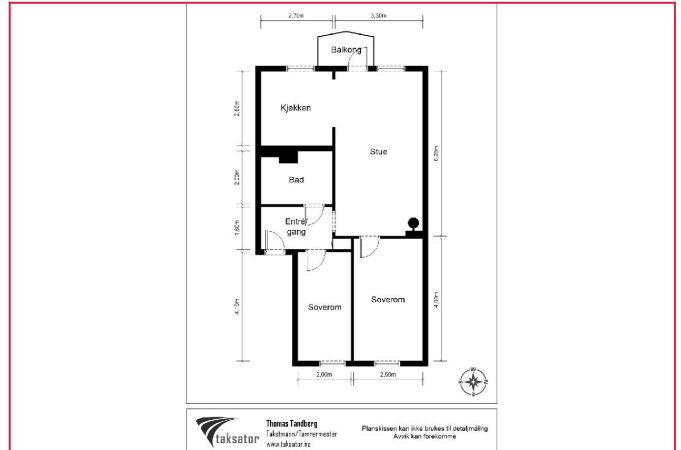


INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 25488 - FALSSENS GATE 27 A, 0556 OSLO



Fin stue



Plantegning



Takhøy kjøkkeninnredning fra 2019 med matte fronter og kompaktlaminat benkeplate.



Spesialbygd innredning i entré



Entré



Pent flislagt bad med varmekabler i gulv og vaskemaskin. Pusset opp etter bildene ble tatt

INFORMASJON OM BOLIGEN

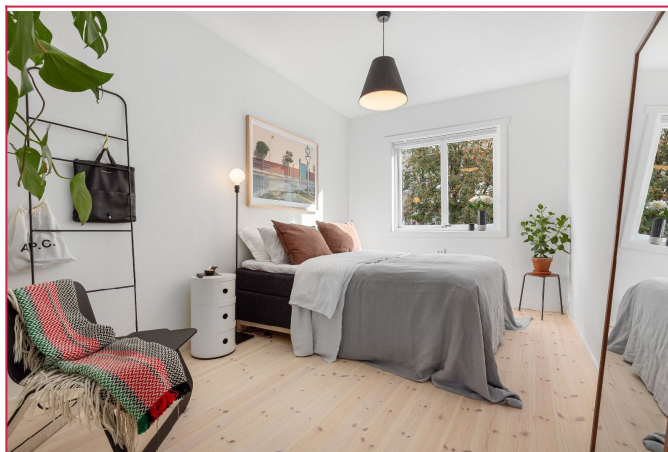
SAKSNUMMER 25488 - FALSSENS GATE 27 A, 0556 OSLO



Kjøkken med integrerte hvitevarer



Lyst hovedsoverom med garderobeskap



Hovedsoverom



Soverom 2 har hyllesystem på veggen til oppbevaring, det er plass til dobbeltseng.



Soverom 2



Romslig stue med utgang til balkongen.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 25488 - FALSSENS GATE 27 A, 0556 OSLO



Balkongen mot enveiskjørt blindgate.



Stue



Stue med peisovn



Stue



Fasade



Uteområdet

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 25488 - FALSENS GATE 27 A, 0556 OSLO

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