

FROGNER

GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO



LEKKER OG STOR 4-ROMS LEILIGHET MED OPPSTILLINGSPLASS- FYRING/VV- EGEN HAGE- ELBILLADER- 2 BAD- 2 PEISER- 1 ÅRS LEIE

LEIEPRIS:	Kr. 55 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.06.2025
AREAL/ROM:	175 kvm. bra-i. Antall rom: 5.
ANSVARLIG MEGLER:	André Zimmer
TELEFON:	97 78 55 36
E-POST:	andre.zimmer@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 57497
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/57497



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler André Zimmer

EIERFORHOLD

Aksjeleilighet

SAKSNUMMER

57497/0134-25

EIER

Duncan Liddle og Hanne Marie Nordseth

EIENDOMMEN

Adresse: Gabels gate 37 A, 0272 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 175 kvm. BRA.

Antall rom: 5

Etasje: 1

Matrikkel: Gnr 211, Bnr 116, Leil.nr 19, Boenhet H0102

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 E

Boligens energiattest, med oppvarmingskarakter, er tilgjengelig hos megler og utleveres ved forespørsel.

RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

BELIGGENHET

Stille og rolig beliggende i populær gate på beste Frogner. Området består av klassisk bygårds-/kvartalsbebyggelse, mange med flotte forhager og grøntarealer. Det er kort spaseravstand til alt av fasiliteter i Bygdøy allé, Skillebekk, Frogner, Solli plass, sentrum m.v. En koselig gårtur til Frognerparken og ned til Frognerkilen med videre fine turveier ut til Bygdøy. Offentlig kommunikasjon i Drammensveien og Bygdøy allé.

BESKRIVELSE

Leiligheten ligger i bygget 1.etg med privat hage og oppstillingsplass med lader. Meget god planløsning hvor hver



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO

m2 er godt utnyttet. Hele leiligheten er totalrenovert. Gjennomgående lekre detaljer med gjennomført stil. Lekker entré med deilkate fliser og plassbygde skap. To bad, et med dusj, badekar, vegghengt WC servant og downlight i tak. Bad nummer to med dusj, vegghengt WC og direkte adkomst fra master bedroom og soverom 2. Stort kjøkken med integrerte hvitevarer med meget god kvalitet, lekker kjøkkenøy, platetopp, komfyr, kombiskap og ventilator. Pen og lys stue med peis og utgang til privat hage. Egen tv-stue. Downlights og lamper i tak. Master bedroom med tilgang til bad og rikelig med lagringsplass i plassbygde skap.

Leiligheten er gjennomført og holder en meget høy standard!

En super byleilighet med parkering og hage:

- Svært gjennomført, fullstendigrenovert i 2021-2022.
- Fyring og varmtvann inkludert.
- Grunnpakke internett inkludert.
- Parkering med lader inkl.
- Leiligheten er til å flytte rett inn i.
- Meget god planløsning.
- God atmosfære, god takhøyde og store vindusflater.
- Fra stuen er det utgang til solrik privat hage.
- Delikat og smakfullt farge- og materialvalg.
- Nydelig kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Fin stue/tv-stue.
- 2 delikate bad med wc.
- 3 soverom.
- Snekkerbygde innredninger på master bedroom og gang/entre.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

1.etasje: Entré, hall, stue, TV-stue, 3 soverom, kjøkken og 2 bad.

Ytre rom:

Bod etter avtale med eier.

STANDARD

Gulv: Pene gulv i alle rom og fliser på baderomsgulv.

Vegger: Malte flater og fliser på bad.

Kjøkken: Lekker kjøkken med kjøkkenøy og plass til stort spisebord. Anretning med skapplass. Effektiv peis med glassfront. Hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator. Side by side kjøll og frys.

Bad 1: Pent flislagt bad med vegghengt toalett, dusj og servant med speil. Downlights i tak. Varme i gulv. God takhøyde.

Bad 2: Romslig flislagt bad med varme i gulv. Her er det både dusj og badekar. Toalett, downlight og servant med underskap og speil.

INVENTAR

Boligen leies ut møblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

FASILITETER

Boligen har dørtelefon, hage, peis/ildsted, lademulighet, ikke-røyk, sentralt, rolig, moderne, parkett, 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

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO

Parkering på biloppstillingsplass.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet og vannbåren varme.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 55 000 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann, vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett og parkering er inkludert i leien.

Privat hage.

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: 01.06.2025

Leietid: 01.06.2025 - 31.05.2026

Leietiden fraviker fra husleielovens § 9-3 fordi:

Husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden.

Boligen skal brukes av Duncan Liddle og Hanne Marie Nordseth

Leiekontrakten er tidsbestemt og kan ikke sies opp av partene i leieperioden. Dette innebærer at første mulige opphørstidspunkt i dette leieforholdet er 31.05.2028

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.

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO

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

Eier skal utenlands 1 år og vil returnere og bruke leiligheten selv etter endt leieperiode. Leietaker må etterse og vedlikeholde hage.

Sluk på kjøkken og bad må ettersees for å unngå tette rør. Ikke lov å røyke inne. Oppstillingsplass med lader.

Såpe beregnet til parkettgulv må brukes ved vasking. Lett fuktig klut og tilpasset mengde såpe.

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

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO

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 André Zimmer
97 78 55 36

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 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO



Stue



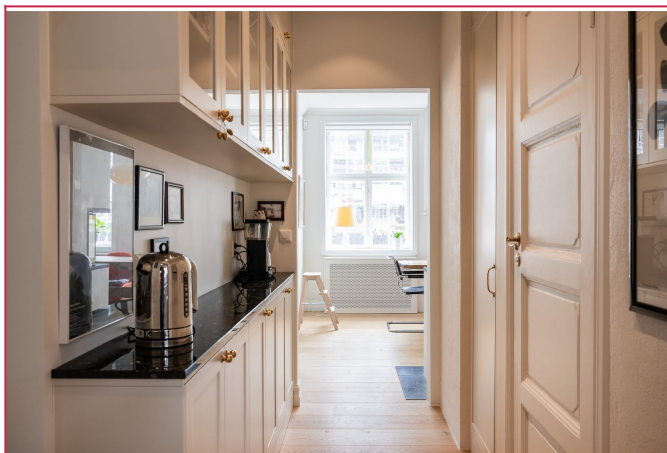
Stue med peis og utgang til privat hage. Inngang til TV stue og kjøkken.



Kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer



Kjøkken med peis.



Anretning på kjøkken med lagringsplass



TV Stue

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO



Master bedroom med tilgang til bad. Plassbygd garderobeskap.



Bad med dusj, servant og toalett med direkte adkomst fra master bedroom



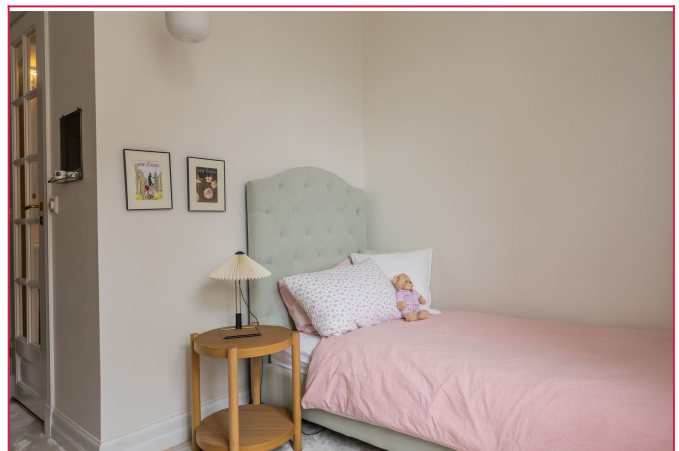
Bad med plassbygd kommode og speil. God belysning.



Barnerom



Barnerom med direkte adkomst til bad.



Barnerom med enkelt seng og walkin closet

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO



Walkin closet med god lagringsplass



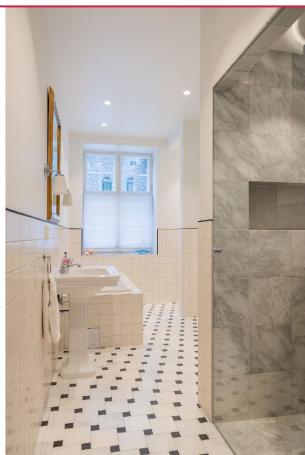
Walkin closet



Soverom 3 som også kan benyttes som kontor.



Bad 2 med servant, speil, downlights og varme i gulv.



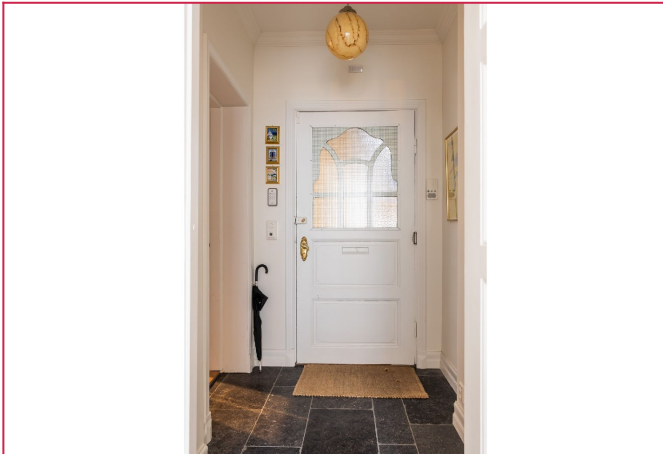
Bad 2 med dusj og badekar.



Tolaett med skyvedør på bad nr 2.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57497 - GABELS GATE 37 A, 0272 OSLO



Entré



Hall med plassbygde garderobeskap



Rimelig med lagring i skap og suffer på master bedroom.

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