

# GRÜNERLØKKA

HERSLEBS GATE 2 F, 0561 OSLO



## NEDRE GRÜNERLØKKA: FLOTT OG MODERNE 3-ROMS LOFTSLEILIGHET – BALKONG – GOD TAKHØYDE - GRUNNPAKKE INTERNETT

LEIEPRIS:	Kr. 25 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	14.04.2025
AREAL/ROM:	60 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Ane Kristine Lyshaug Borgersen
TELEFON:	46 89 67 43
E-POST:	ane.borgersen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 57784
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/57784">www.utleiemegleren.no/bolig/57784</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57784 - HERSLEBS GATE 2 F, 0561 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeidlerfullmektig Ane Kristine Lyshaug Borgersen

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

57784/0140-25

## EIER

Helene Nikoline Aspevik Olofsson

## EIENDOMMEN

Adresse: Herslebs gate 2 F, 0561 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Areal: 60 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 228, Bnr 428, Snr 27, Boenhet H0501

## 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

Leiligheten er beliggende midt i hjertet av Grünerløkka, mellom Akerselva og livlige Løkka. Området har de seneste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, med muligheten til å nyte grønne områder og alt av fasiliteter rett utenfor døren. Det er god off.kommunikasjon i området med både buss og trikk. Vil du bort fra byens mas og jag har du tur -og rekreasjonsmuligheter som Akerselva, Tøyenbadet og Botanisk



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57784 - HERSLEBS GATE 2 F, 0561 OSLO

---

Hage i umiddelbar nærhet. Det er også kort vei til noen av byens mest populære parker som Sofienbergparken, Olaf Ryes plass, Kubaparken og Birkelunden.

## ADKOMST

Se kart.

## BESKRIVELSE

Velkommen på visning i Herslebs gate 2F.

Lekker og lys 3-roms loftsleilighet med god takhøyde i byggets 5.etasje.

Leiligheten har et gulvareal på 71 kvm. Entre med oppheng til yttertøy. Boligen består av 2 soverom. Hoved soverommet er av god størrelse og med egen walk-in garderobe.

Soverom 2 passer perfekt som f.eks. gjesterom eller kontor. Pent flislagt bad med varmekabler, regnfallsdusj og vaskemaskin.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet ble pusset opp i 2021 og alle hvitevarene er integrert.

Fra stuen er det direkte utgang til nordvestvendt balkong som vender ut mot bakgården. Som har gulvvarme og plassbygd sittegruppe.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Verdt å bemerke seg:

- Ledig omgående.
- Lekker og moderne 3-roms loftsleilighet med 71 kvm gulvareal.
- Balkong av god størrelse.
- Beliggende sentralt på Grünerløkka.
- Bod i kjeller.
- Grunnpakke internett inkludert.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entre, 2 soveom, kjøkken, stue og bad.

Ytre rom:

Balkong på 7 kvm og kjellerbod på 6 kvm.

## STANDARD

1-stavs parkettgulv i alle oppholdsrom.

Leiligheten ble etablert i 2015.

Strai-kjøkken 2021.

Gulvfliser på bad er fra 2023.

Balansert ventilasjon i leiligheten.

## INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert.

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, ikke-røyk, sentralt, opplegg for internett, alarm.

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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57784 - HERSLEBS GATE 2 F, 0561 OSLO

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 25 000 pr. måned. 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 tilfredsstill vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 14.04.2025

Leietid: 14.04.2025 - 31.07.2026

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 Helene Nikoline Aspevik Olofsson

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 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 57784 - HERSLEBS GATE 2 F, 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 ettersøke 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 tillatt å røyke inne.

Viktig at det settes filtknøtter på alle møbler.

Ikke tillatt å bruke stiletthæler.

Begrensning mot å borre hull i vegger og tak.

Vær generelt forsiktig med vannbruk.

Dyrehold ikke tillatt.

Enhver leietaker plikter å følge ordensregler i det enkelte borettslag, boligaksjeselskap eller eierseksjonssameie. Brudd på disse kan medføre konsekvenser for leieforholdet.

Husleien inkluderer til enhver tid det kabel-tv/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.

Filter til den balanserte ventilasjon er leietaker ansvarlig for å skiftes når dette varsles.

Alarmstyr fra Verisure er plassert i leiligheten, men ikke aktivert. Leietaker kan tegne opp eget abonnement hvis ønskelig.

Alarm i boligen fra verisure.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt etter kontraktssignering.

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57784 - HERSLEBS GATE 2 F, 0561 OSLO

---

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

Visning kan avtales med Ane Kristine Lyshaug Borgersen  
46 89 67 43

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!

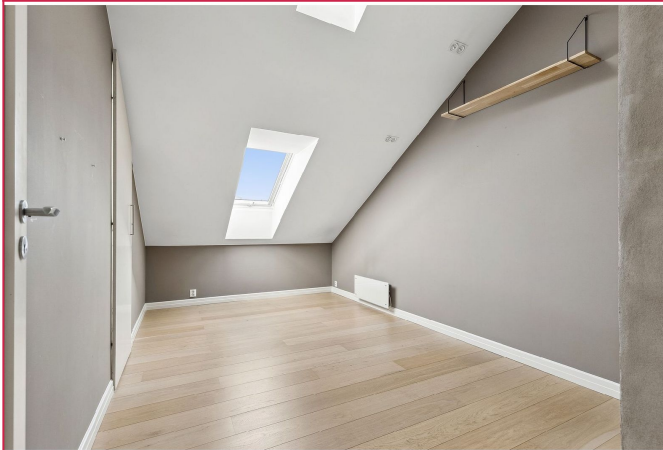
## MEGLERFORETAK

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57784 - HERSLEBS GATE 2 F, 0561 OSLO



Hovedsoverom med egen walk-in garderobe.



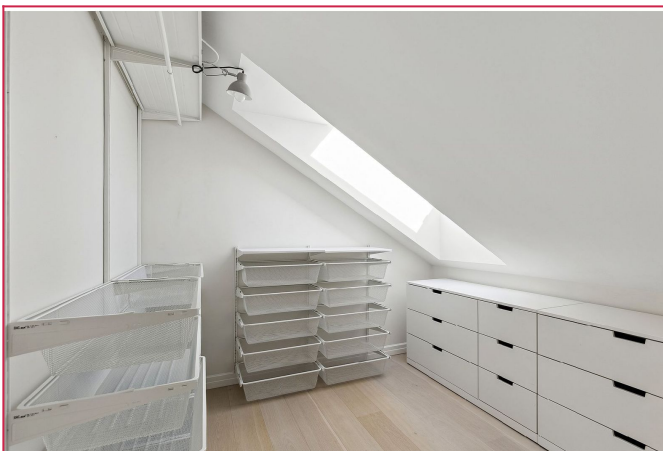
Balkong



Pent flislagt bad, med varmekabler, regnfallsdusj og vaskemaskin.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue



Walk-in garderobe med god oppbevaringsplass.



Soverom 2

**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**