

# EKEBERGSKRENTEN

RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO



## EKEBERGSKRENTEN - FLOTT 3-ROMS LEILIGHET MED STOR TERRASSE - TO STORE SOVEROM - HVITEVARER INKL. - LEDIG OMGÅENDE

LEIEPRIS:	Kr. 23 500 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.05.2025
AREAL/ROM:	88 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Katrine Silkoset
TELEFON:	40 05 48 19
E-POST:	<a href="mailto:katrine.silkoset@utleiemegleren.no">katrine.silkoset@utleiemegleren.no</a>
REFERANSE:	Saksnummer 37332
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/37332">www.utleiemegleren.no/bolig/37332</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 37332 - RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Katrine Silkoset

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

37332/0143-25

## EIER

Øystein B. Vesaas Crosby-Jones

## EIENDOMMEN

Adresse: Ryenbergveien 35, 0196 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Areal: 88 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 233, Bnr 362, Snr 2, Leil.nr H0201, Boenhet H0201

## 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.

## BELIGGENHET

Leiligheten er en del av et lite sameie bestående av tre enheter. Veldig fint beliggende i Ekebergskrenten. Meget barnevennlig område med flere barnehager, skoler etc. området. Gode turmuligheter i nrområdet med Svartdalsparken, Brannfjell, Middelalderparken og Alnaelva. En liten spasertur unna Ekebergsletta og Ekebergrestauranten. Arctanderbyen ligger også rett i nærheten. Dagligvarebutikk noen minutters gange fra leiligheten. Ellers er det kort vei til Manglerud- og Brynsenter, samt Gamlebyen med et godt utvalg av kaféer og



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 37332 - RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO

---

spisesteder. Kort vei til offentlig kommunikasjon, ca. tre minutters gange til busstopp hvor flere linjer passerer. Ca. ti minutter fra man går ut døra til man er på Jernbanetorget.

## ADKOMST

Se kartskisse i nettannonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

## BESKRIVELSE

Velkommen til Ryenbergveien 35!

Leiligheten inneholder romslig entré med garderobeskap og god plass til yttertøy og sko. Flislagt gulv med varmekabler. To soverom av veldig god størrelse. Innvendig bod i leiligheten. Romslig stue og spisestue med store vinduer som gjør leiligheten veldig lys. Stort separat kjøkken med langbenk og spisebord. Utgang til terrasse fra kjøkkenet. Flislagte vegger og gulv på bad. Varmekabler i gulv og dusjkabinett. Vaskemaskin følger med.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en hyggelig terrasse på ca. 14 kvm til disposisjon. Den er ledig omgående for langtidsleie. Flott utsikt over byen fra stue og soverom.

\*\*\*\*\*

Er du interessert?

Send meg en melding 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.

Ved andre spørsmål, send meg en melding fra annonsen eller en epost til [katrine.silkoset@utleiemegleren.no](mailto:katrine.silkoset@utleiemegleren.no).

Are you interested?

Send me a message 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.

If you have other questions, send me a message from the ad or a email to [katrine.silkoset@utleiemegleren.no](mailto:katrine.silkoset@utleiemegleren.no).

\*\*\*\*\*

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, innvendig bod, stue, spisestue, kjøkken, bad og to soverom.

## STANDARD

2023: Alle gulv er slipt og lakkert, og alle overflater er malt.

Tregulv i leiligheten, fliser med varmekabler i gang. Malt panel på vegger. Flislagte vegger og gulv på bad med varmekabler, dusjkabinett og vaskemaskin. Kjøkkenet med fliser over arbeidsbenk. Varme i gulv på et soverom.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, komfyr, vaskemaskin, oppvaskmaskin.

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

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, terrasse, ikke-røyk, sentralt, barnevennlig, rolig, 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.

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.





# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 37332 - RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO

---

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 23 500 pr. måned. Vann og avløpsutgifter 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 tilfredsstillere 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 midlertidig brukstillatelse

## 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.

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 37332 - RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO

---

## § 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

Det skal ikke brukes grønnsåpe på gulv. Det skal ikke røykes i leiligheten. Ved røyking på terrasse må dører og vinduer holdes lukket slik at røyk ikke siver inn i leiligheten. Dersom naboene i 3. etasje sjeneres av røyk fra terrassen, må røyking foregå i bakgård evt. på gaten. Boring i vegger, tak eller dører krever eiers samtykke.

## 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>.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 37332 - RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO

---

## VISNING

Visning kan avtales med Katrine Silkoset  
40 05 48 19

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 37332 - RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO



Plantegningen er ikke målestav og skal avleses i henhold til forklaringen. Tegningene er for ikke avsett for ev. feil, gjensjånning og andre endringer som kan forekomme i forbindelse med byggingen.

EFXIT

Plantegning



Lys og romslig stue



Stue



Utsikt



Kjøkkenet med komfyr og oppvaskmaskin - kombiskap kan kjøpes om ønskelig



Kjøkkenet med utgang til terrasse





# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 37332 - RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO



Terrasse på ca. 14 kvm



Spisestue



Flidlagt bad med varme i gulv og vaskemaskin



Soverom med innebygd garderobeskap og varme i gulv



Soverom II

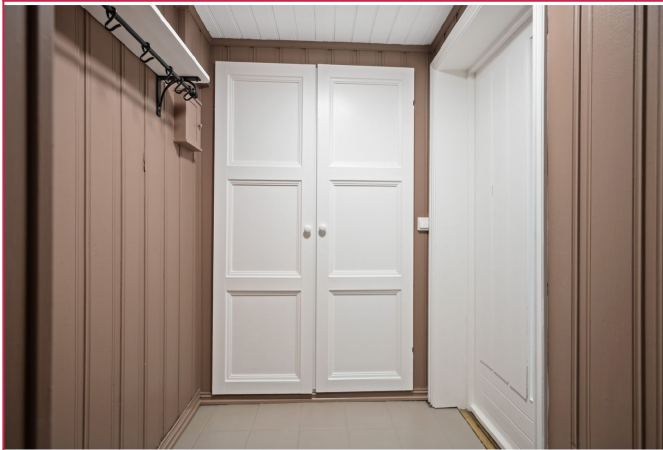


Innvendig bod tilknyttet soverom



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 37332 - RYENBERGVEIEN 35, 0196 OSLO



Romslig entre med innebygd garderobeskap og varme i gulv



Fasade

## 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**