

LILLEBORG / TORSHOV

IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO



LILLEBORG / TORSHOV - KORTTIDSLEIE T.O.M 30.09 - LYS OG ROMSLIG 3 - ROMS LEILIGHET MED GARASJEPLASS - LEDIG NÅ

LEIEPRIS:	Kr. 19 900 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	14.04.2025
AREAL/ROM:	70 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Jens Jacobsen
TELEFON:	47 92 76 72
E-POST:	jens.jacobsen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 29396
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/29396



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29396 - IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Jens Jacobsen

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

29396/0024-25

EIER

Berit Nielsen og Peter Eilsø Nielsen

EIENDOMMEN

Adresse: Ivan Bjørndals gate 23 B, 0472 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Sagene

Areal: 70 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 4

Matrikkel: Gnr 224, Bnr 397, Snr 14, Boenhet H0401

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 G

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

Skjermet og idyllisk beliggende på Lilleborg i nyoppført bygg, like ved Akerselva i bydel Sagene. Skjermet og rolig område som fremstår som en oase i en urban bydel. Flotte turområder i umiddelbar nærhet, med gangvei og turstier langs idylliske Akerselva. Her kan du vandre opp til Maridalsvannet, eller i motsatt retning ned til Oslo sentrum. Behagelig atmosfære i et område med nyere bygningsmasse og rehabiliterte fabrikkbygninger.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29396 - IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO

Mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Det Andre Teateret, Soria Moria, en rekke spisesteder; Sagene lunsjbar, Åpent Bakeri, tapas, sushi og kafeér. Vertshuset Grisen og Trikkestallen er to velkjente spisesteder med uteserveringer sommerstid. Gode handlemuligheter med butikker som Sultan frukt og grønt marked, REMA 1000, Kiwi og slakter Strøm-Larsen samt døgnåpne Deli de Luca og 7-Eleven i nærheten. Søndagsåpne butikker som Bunnpris i Presidentgata, Joker på Sagene og Joker i Vogts gate. 10 minutter unna ligger Storo Storsenter med butikker og serveringssteder, et flott alternativ til sentrum.

Flere parker i nærmiljøet med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter som Torshovparken og Torshovdalen, i tillegg til Myrens Sportscenter med treningssenter, squash, klatrevegg og golfsenter.

ADKOMST

Se kartskisse i annonse. Vennligst sjekk www.ruter.no for oppdaterte rutetider for kollektivtransport.

BESKRIVELSE

Merk at denne boligen leies ut omgående t.o.m 30.09.2025.

Romslig 3- roms beliggende på skjermede og rolige Lilleborg. Leiligheten innehar funksjonelle planløsninger med fine linjer, gode lysforhold og velfungerende hvitevarer. To soverom av god størrelse. Hovedsoveromet er det desidert største med god plass til seng og rikelig med oppbevaring av klær i garderobeskap. Soverom 2 ligger ved siden av hovedsoverom og innehar plass til seng og oppbevaring. Åpen kjøkken/stue løsning med moderne hvitevarer. Bad holder en god standard og er komplett flislagt med vegghengt toalett og dusjhjørne. Varmekabler i gulv.

Romslig innebod i leilighet på ca 3 kvm. og i kjeller på ca. 5,5 kvm. medfølger også leiligheten.

Garasje plass nr. 134 i garasjehus er inkludert i husleien.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Stor gang/entré, hovedsoverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken. innvendig bod.

Ytre rom:

Fransk balkong, bod og garasje plass i garasjeanlegg. Plass nr. 134.

STANDARD

Leiligheten holder en gjennomgående moderne standard med lys parkett, lyse vegger, hvitevarer og flislagt bad med varmekabler. Balansert ventilasjon i hele leiligheten.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: fryser, vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

FASILITETER

Boligen har opplegg internett, opplegg for kabel-tv.

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

PARKERING

Parkering i garasje.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29396 - IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 19 900 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann, grunnpakke internett, grunnpakke TV og parkering 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: 14.04.2025

Leietid: 14.04.2025 - 30.09.2025

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 Berit Nielsen og Peter Eilsø Nielsen

Leiekontrakten er tidsbestemt og kan ikke sies opp av partene i leieperioden. Dette innebærer at første mulige opphørstidspunkt i dette leieforholdet er 14.04.2025

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 vedlikeholdsplikt.

Medfører vedlikeholdet forandringer i boligen, skal det gis et skriftlig forhåndssamtykke fra utleier som godkjenner



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29396 - IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO

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

- Det skal settes filtknopper på møbler som tas med inn i leiligheten.
- Det skal ikke borres med mindre det foreligger en særlig godkjenning av utleier.
- Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader.
- Det skal ikke røykes i boligen.
- Oppståtte skader må meldes omgående.
- Alt av særlig karakter skal ha skriftlig godkjenning fra utleier.
- Fremleie er ikke tillatt. Herunder gjelder også korttidsutleie som AirBnB o.l.
- Grunnpakke for kabel TV og bredbånd er inkludert i husleien. Dette gjelder så lenge sameiet har en fellesavtale.
- Fyring/fjernvarme/varmtvann som overstiger det stipulerte forbruket som er inkludert i utleiers felleskostnader kan etterfaktureres direkte fra utleier til leietaker.

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 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

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29396 - IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO

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 Jens Jacobsen

47 92 76 72

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

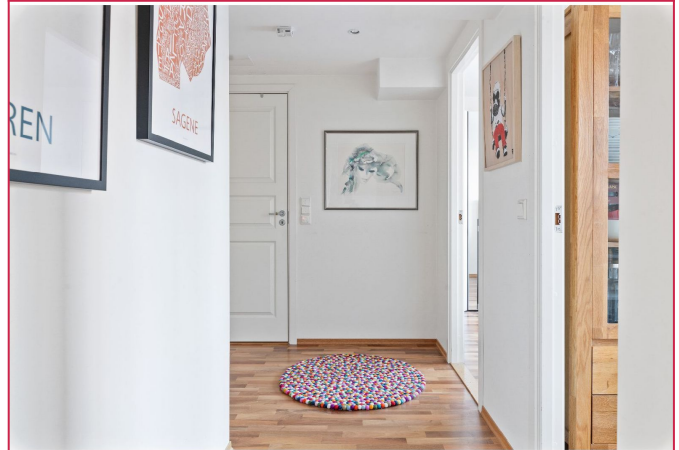


INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29396 - IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO



I gangen har en godt med plass til oppbevaring av det en selv måtte ønske.



Gangen strekker seg til alle rom i leiligheten. Det medfølger en innvendig bod på ca.3 kvm.



Plantegning av leiligheten. Det er også en bod i kjeller.



Boligen leies ut umøblert.



Stuen slipper inn mye dagslys og har rikelig med plass til møbler og inventar.



Flott kjøkken med integrerte hvitevare og kjøkkenøy. God plass til stor spisegruppe.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29396 - IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO



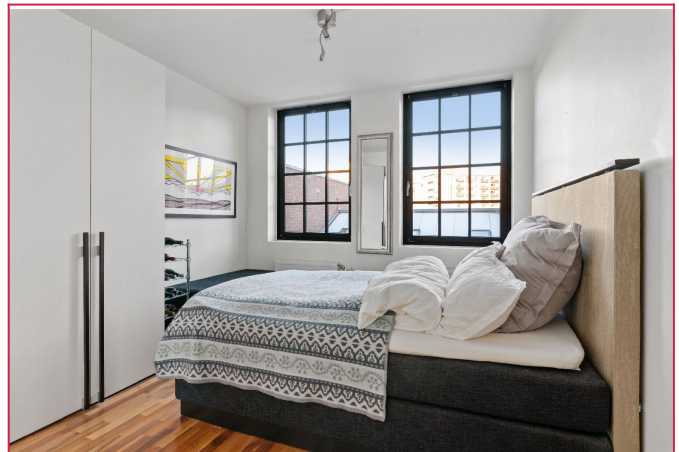
Åpen kjøkken stue løsning fungerer svært godt i denne leiligheten.



Pent flislagt badrom med velfungerende varmekabler. Vaskemaskin medfølger.



Oppbevaringsmuligheter under servant og i sideskap.



Romslig hovedsoverom som slipper inn godt med lys.



Praktisk skap langs vekten sikrer rikelig med oppbevaringsplass.

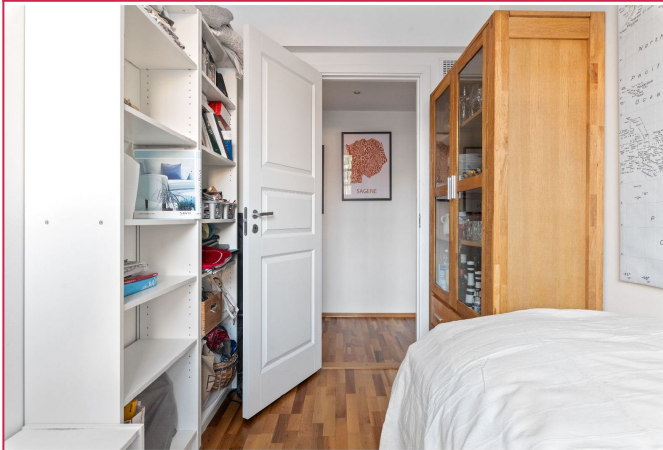


Soverom nr. 2 ligger ved siden av soverom 1. Balansert ventilasjon i hele leiligheten.

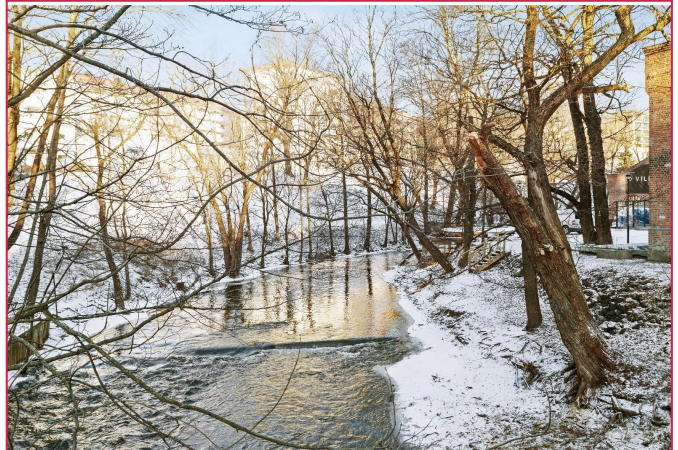


INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29396 - IVAN BJØRNDALS GATE 23 B, 0472 OSLO



Her har en også plass til seng med div. møblement.



Akerselva ligger like nedenfor leiligheten.



Velkommen til visning!

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