

ETTERSTAD

ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO



ETTERSTAD - PEN OG GJENNOMGÅENDE 2-ROMS M/BALKONG - FANTASTISK UTSIKT PÅ TOPPEN AV VÅLERENGA RETT V/ETTERSTAD KOLONIHAGE

LEIEPRIS:	Kr. 17 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.07.2025
AREAL/ROM:	45 kvm. bra-i. Antall rom: 2.
KONTAKTPERSON:	Jens Jacobsen
TELEFON:	47 92 76 72
E-POST:	jens.jacobsen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 36013
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/36013



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36013 - ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Jens Jacobsen

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

36013/0158-25

EIER

Tan Phuoc Nguyen

EIENDOMMEN

Adresse: Etterstadgata 28 A, 0658 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Areal: 45 kvm. BRA.

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 232, Bnr 117, Snr 18, Boenhet H0502

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

Vålerenga er en bydel med småbyidyll og koselig atmosfære. I det som er beskrevet som en "landsby i byen" er det helt naturlig å slå av en prat -også med andre enn de nærmeste naboene. Vålerengafolk bryr seg om hverandre og om bydelen som helhet. En aktiv velforening bidrar til å knytte folk sammen og tar vare på og formidler den spennende historien om bydelen. Vålerengaparken er like ved og er et naturlig sted å nyte solen på sommerstid. Her ligger også Vålerenga kirke, som ikke bare er en ordinær kirke, men et forsamlingshus med



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36013 - ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO

mange aktiviteter gjennom året. Til sammen blir dette et område med mye sjel samtidig som det har en sentral og stille beliggenhet som passer for de fleste.

Området er særdeles barnevennlig med kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, skoler, flere barnehager, butikker, restauranter og trivelige kafeer. Kjente restauranter- og kafeer som kan nevnes fra nærområdet på Vålerenga er Smia, Kampen Bistro, Javelin Kafé og Vålerenga Vertshus. Alle stedene har kvaliteter som gjenspeiler Vålerenga: sjarm og godt miljø.

Flotte tur- og rekreasjonsområder som Vålerengaparken, Middelalderparken og Kampenparken finner man i nærområdet. Alnaelva har en idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum eller mot Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. For den aktive har man et godt utvalg med Sats treningssenter, Jordal Idrettspark, fotballbaner og Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng i gangavstand.

Fra Etterstadgata 28A spaserer man lett til alle byens fasiliteter. Det er kun få minutters gange til bussholdeplass i Strømsveien med bussruter i alle byens retninger! Her kan du også hoppe på de grønne bussene, som fører deg til for eksempel Ikea på Furuset eller Lørerensskog og Lillestrøm. Gode reisemuligheter med buss nr. 20 og 37, samt T-bane fra Ensjø eller Tøyen T-banestasjon. Gangavstand til matbutikker som Kiwi, Coop og Rema 1000. Bydel Gamle Oslo har hatt en meget positiv utvikling de siste årene med blant annet nye bolig- og byprosjekter som Kværnerbyen i Lodalen, Ensjø og utviklingen av Bjørvika og Fjordbyen.

ADKOMST

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

BESKRIVELSE

En luftig og gjennomgående leilighet med god planløsning som byr på separat kjøkken, hyggelig stue, ett soverom, balkong og flott bad. Leiligheten har panoramautsikt fra begge sider av leiligheten, med Etterstad Kolonihage fra balkongen og kjøkkenet, samt utsikten utover Oslo by fra soverommet. Boligen fremstår godt vedlikeholdt og har de siste årene gjennomgått flere oppgraderinger. Vålerenga er et populært boområde med ikonisk trehusbebyggelse og store grøntområder. Her bor du sentrumsnært, men samtidig tilbaketrukket i rolige omgivelser.

Kort fortalt:

- Balkong
- Kvik kjøkken fra 2020
- Bad fra 2014
- TV/internett inkl.
- To boder

SMS besvares ikke.

Velkommen til visning!

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

5. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og ett soverom.

Ytre rom:

Leiligheten disponerer to boder. En kjellerbod på ca. 1,7 kvm og en loftsbod som ikke er målbart areal pga. lav takhøyde, men med et gulvareal på ca. 6 kvm.

STANDARD

ENTRÉ:

Innbydende entré malt i delikate farger. Teglsteinsveggen gir et rustikk preg og passer perfekt til det originale tregulvet. Entréen fungerer som et bindeledd mellom alle rom. Det er montert hyller på veggen for oppbevaring.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36013 - ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO

Porttelefon ved inngangsdøren.

STUE:

Stue har en god planløsning kombinert med en god takhøyde og gode lysforhold som gir en meget god romfølelse. Stuen har delikate overflater med malte vegger og originale tregulv. I stuen er det god plass til sofagruppe, TV-møblement, spisebord og annet møblement. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys og har hyggelig utsyn mot grønne omgivelser. Takhøyden er målt til ca. 2,6 m. Fra stuen har man direkte adkomst til en koselig østvendt balkong på ca. 2,7 m², hvor man har plass til et kafèsett. Fra balkongen har man flott utsikt utover Etterstad Kolonihage. Man føler virkelig ikke at man bor midt i byen! Stuen varmes opp med panelovn som er montert under vinduet.

KJØKKEN:

Nydelig Kvik-kjøkken fra 2020 med moderne farger på veggene. Her er det god plass til et spisebord i tillegg til det som er i stuen. Det originale tregulvet gir en perfekt miks av gammelt og nytt. Det er rikelig med skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Innredningen består av glatte og hvitlaminerte MDF-fronter med integrerte håndtak, laminert benkeplate og underlimt vaskekum med ett-greps sortbelagt blande batteri fra Newform. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er montert benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen.

BAD:

Flott flislagt bad som i 2014 ble pusset opp i regi av sameiet. Badet er utstyrt med servantskap med frostet glassfronter og aluminiums ramme, hvitglassert og keramisk enkelservant med ett-greps blande batteri fra Hans Grohe. Det er videre downlights i himling, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, gulvvarme og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og ett-greps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Det er mekanisk avtrekk.

SOVEROM:

Svært romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet har delikate farger og originale tregulv. Medfølgende romslig garderobeskap med god oppbevaringsplass. Soverommet har godt med naturlig lys og har en flott utsikt utover Oslo by.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.
Frittstående hvitevarer medfølger så lenge de virker, reparasjon/bytte inngår ikke i leieavtalen.

FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, opplegg internett, ikke-røyk, sentralt, utsikt, 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.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 17 000 pr. måned. Grunnpakke internett og grunnpakke TV er inkludert i leien.
Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.

UTLEIERS KRAV TIL SIKKERHET



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36013 - ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO

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 månedsløse, 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: 01.07.2025

Leietid: 01.07.2025 - 30.06.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.03.2026, 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 30.06.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.03.2026 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 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 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.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36013 - ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO

UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:
Etableringsvederlag 62,50% av 1 måneds leie
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.

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 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!

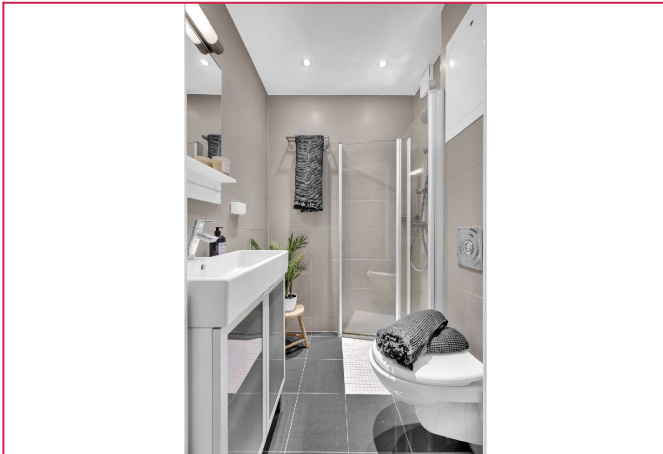
MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS
Rubina Ranas gate, 0190 OSLO
Tel +47 23 00 27 20
Organisasjonsnummer 992876883

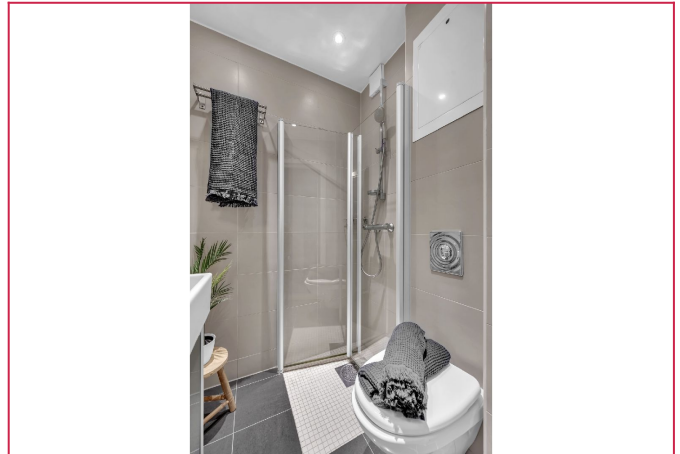


INFORMASJON OM BOLIGEN

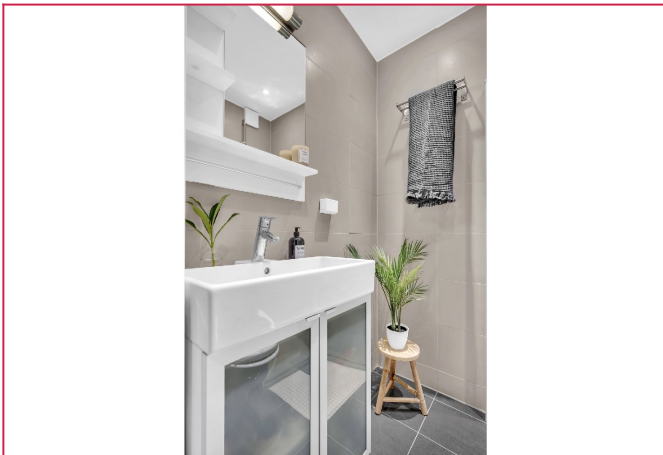
SAKSNUMMER 36013 - ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO



Moderne og flislagt baderom



Baderom



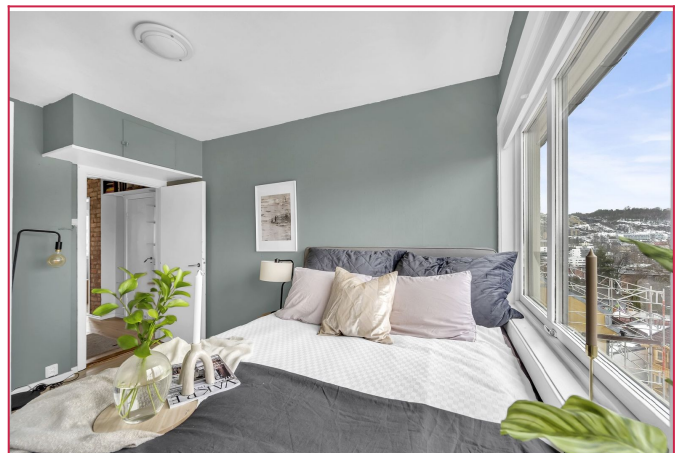
Baderom med plass til vaskemaskin



Soverom med god plass



Soverom



Soverom med utsikt

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36013 - ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO



Utsikt



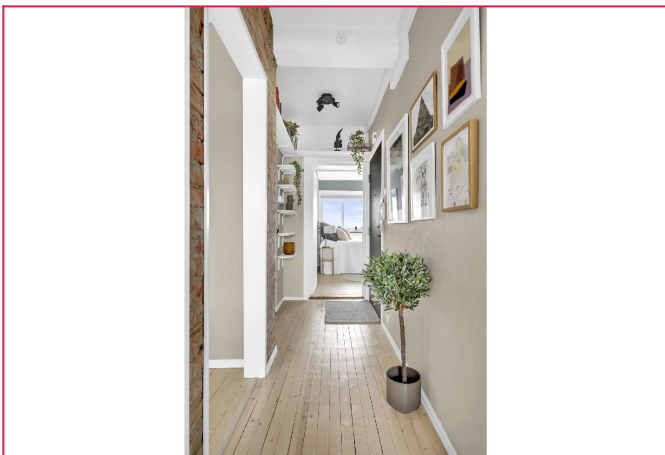
Flott kjøkken med alle hvitevarer



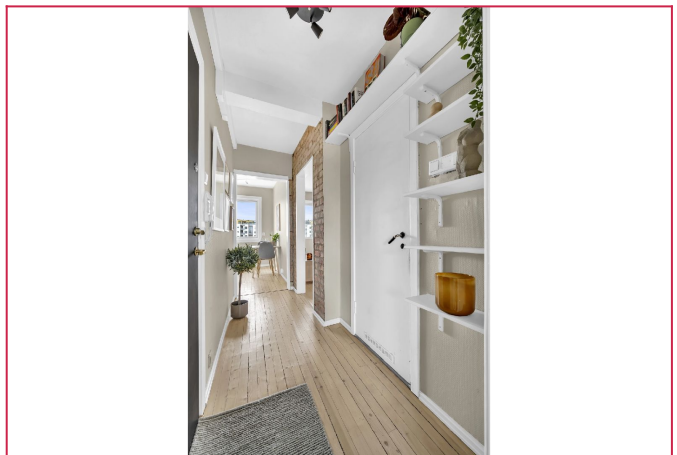
Plass til spisebord



Kjøkken



Gang



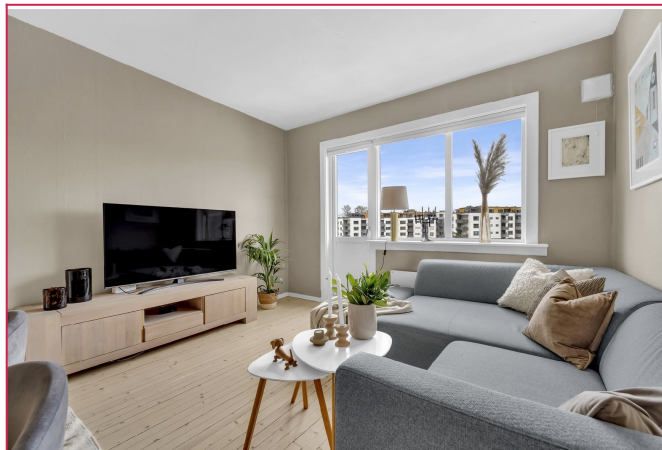
Gang

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36013 - ETTERSTADGATA 28 A, 0658 OSLO



Stue



Stue med utgang til balkong



Balkong med utsikt



Flott utsikt



Balkong



Fasade



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