

BJØRVIKA/ EUFEMIAS HAGE

DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO



BJØRVIKA/ EUFEMIAS HAGE: LEKKER 2-ROMS MED BALKONG. HØY STANDARD. NYBYGG FRA 2018. INKL. HVITEVARER

LEIEPRIS:	Kr. 21 900 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	21.07.2025
AREAL/ROM:	44 kvm. bra-i. Antall rom: 2.
KONTAKTPERSON:	Julie Mariampillai
TELEFON:	97 73 78 36
E-POST:	julie.mariampillai@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 34486
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/34486



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Julie Mariampillai

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler/Fagansvarlig Mattias Gjermstad

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

34486/0165-25

EIER

Jan Einar Samuelsen

EIENDOMMEN

Adresse: Dronning Eufemias gate 45, 0194 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Areal: 44 kvm. BRA.

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 207, Bnr 460, Snr 76, Leil.nr H0504, Boenhet H0504

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 B

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

Velkommen til Dronning Eufemias hage 45!

Leiligheten ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Bjørvika, mellom Barcode og Fjorden. Eufemias Hage er det første boligkvartalet mellom Barcode og fjorden, i hjertet av Bjørvika blant fantastisk arkitektur. Kvartalet ligger mellom Dronning Eufemias gate, med yrende byliv og kollektivforbindelser til hele byen, og



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO

Operagata, som blir en lokalgate stengt for gjennomkjøring. Barcode har blitt symbolet på det moderne Oslo, og på førsteklasses arkitektur. Bjørvika er et spennende område under utvikling som vil by på rikelig med boliger omringet av fantastisk arkitektur og et gryende byliv. I førsteetasjene i Barcode åpner butikker, restauranter og kaféer fortløpende.

Bjørvika begynner å ta virkelig form, med boligprosjektene Eufemias Hage, Dronninglunden, Eufemias Plass og Vannkunsten. Kort vei til dagligvare, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi som ligger få meter fra leiligheten. I dag finner du blant annet Narvesen, Espresso House, Bambus Sushi, Stock, Vesper Bar, Joe & The Juice, Vaaghals og populære Nodee Sky med restaurant med bar i 13. etasje på bygulvet i Barcode. For den treningsglade finner du SATS og Barrys Bootcamp Barcode i nærheten. Munchmuseet og Deicmanske bibliotek, sammen med Operaen vil gi gode kulturopplevelser og er kun noen minutter unna

Gode tur og rekreasjonsmuligheter i Middelalderparken, Ekebergåsen med skulpturpark, Strandpromenaden, Akerselva og Svartdalsbekken gir gode tur- og joggealternativer. Sørenga sjøbad er en kort spasertur unna med flotte bademuligheter, som er blitt kåret av The Guardian til en av de ti beste sjøvannsbassengene i Europa.

ADKOMST

Enkel adkomst med buss, trikk og t-bane. Fra leiligheten er det kort vei til Bjørvika bussholdeplass samt Oslo S.

BESKRIVELSE

Kort fortalt:

- Nybygg fra 2018
- Høy standard
- 1-stavs eikeparkett
- Balkong på ca. 8 kvm
- Store vindusflater som gir gode lysforhold
- Kort vei til "alt"
- Tilgang til elles takterrasse
- Bod i kjeller på ca. 6 kvm
- Attraktiv beliggenhet

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

Ytre rom:

Balkong og bod i kjeller. Tilgang til felles takterrasse.

STANDARD

Entre:

Lys og trivelig entre med god plass til oppheng av klær og sko. Tilknyttet callinganlegg med videofunksjon. Gulv: 1-stavs eikeparkett. Vegg: Malt.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning mot stuen. Kjøkkenet har en tidløs og moderne innredning med integrerte hvitevarer. Gulv: 1-stavs eikeparkett. Vegg: Malt.

Stue:

Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen er innredet med store vindusflater som gir gode lysforhold. Utgang til balkong på ca. 8 kvm. Her er det plass til både utemøblement og grill. Gulv: 1-stavs eikeparkett. Vegg: Malt.

Bad:

Delikat flislagt bad med varmekabler. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Fliser. Vegg: Fliser.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO

Soverom:

Lyst og romslig soverom med skyvedørsgarderobe. Plass til dobbeltseng og nattbord. Gulv: 1-stavs eikeparkett. Vegg: Malt.

Bod:

Bod i kjeller på ca. 6 kvm medfølger.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr.

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

FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, tilgang til felles takterrasse, ikke-røyk, sentralt, utsikt, rolig, moderne, parkett, turterreng, 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. 21 900 pr. måned. Medtatt i husleien er a-konto beløp for varmtvann kr. 200.

Total husleie kr. 21 900.

Utleier vil dokumentere og foreta avregning mot innbetalt a-kontobeløp minimum en gang pr år. Differansen mellom faktisk forbruk og avregning betales innen 14 dager etter mottatt avregning.

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 tilfredsstillr vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 21.07.2025

Leietid: 21.07.2025 - 20.07.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 30.04.2026, 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 31.07.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 30.04.2026 vil ha virkning den første dag i den påfølgende måneden etter at oppsigelsen er mottatt.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO

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.

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.

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.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO

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>.

VISNING

Visning kan avtales med Julie Mariampillai
97 73 78 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!

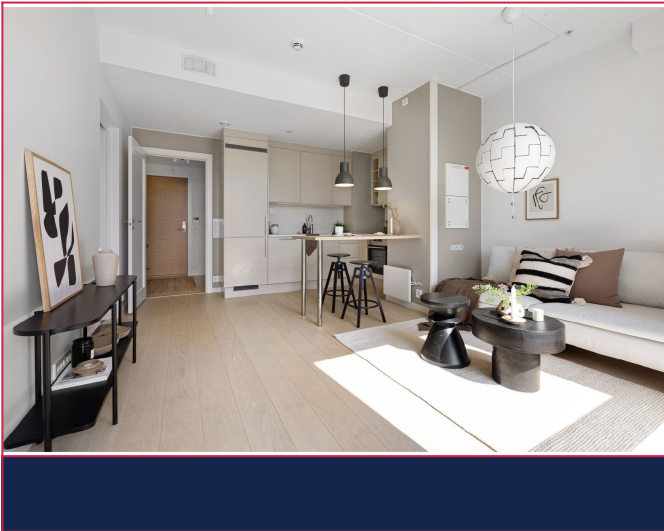
MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Nydalen AS
Nydalsveien 24, 0484 OSLO
Tel +47 46 97 42 00
Organisasjonsnummer 925705519



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO



Lekker kjøkken med integre hvitevarer

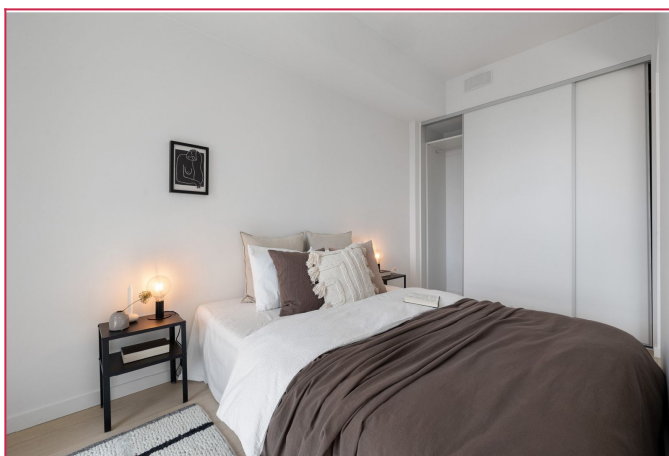


INFORMASJON OM BOLIGEN

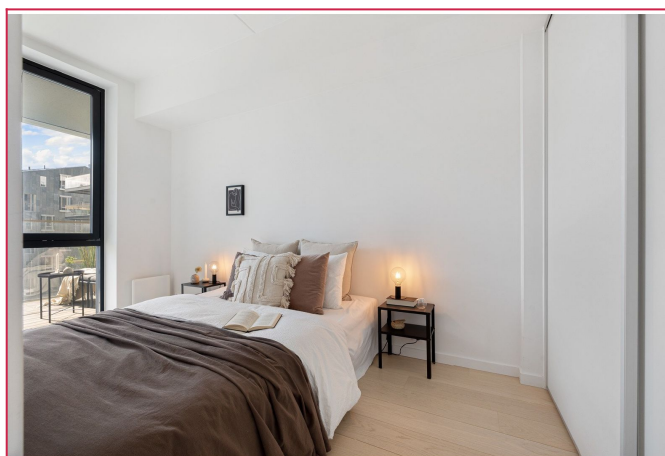
SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO



Sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm.



Romslig soverom med skyvedørgarderobe



INFORMASJON OM BOLIGEN

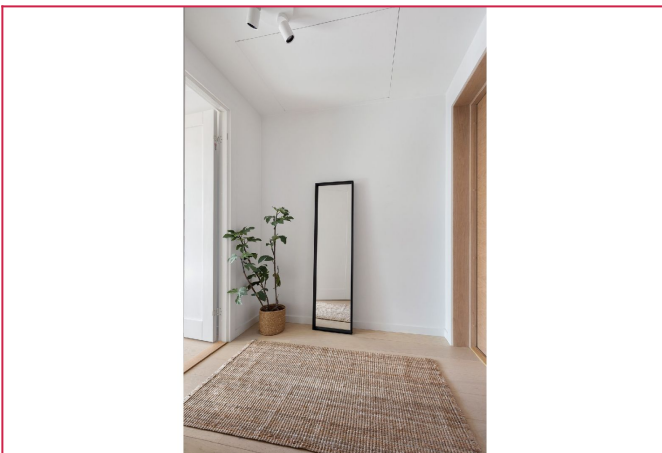
SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO



Pent flislagt bad med varmekabler.



Velkommen inn!



Entre med god plass til oppheng av klær og sko



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO



Velkommen til Dronning Eufemias gate 45!



Tilgang til felles takterrasse med flott utsikt



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 34486 - DRONNING EUFEMIAS GATE 45, 0194 OSLO



UTLEIEMEGLEREN



[Hjemmeside](#)

[Flere annonser fra annonsør](#)

[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](#)

