

OSLO

ERLING SKJALGSSONS GATE 34 B, 0267 OSLO



FROGNER: LYS OG FIN 3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG - VV, FYRING OG INTERNETT INKL. - ATTRAKTIV BELIGGENHET.

LEIEPRIS:	Kr. 25 500 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.08.2025
AREAL/ROM:	80 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Nikolay Strand
TELEFON:	47 51 46 24
E-POST:	nikolay.strand@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 33161
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/33161



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33161 - ERLING SKJALGSSONS GATE 34 B, 0267 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Nikolay Strand

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

33161/0267-25

EIER

Karin Holen Coon og Benjamin Coon

EIENDOMMEN

Adresse: Erling Skjalgssons gate 34 B, 0267 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 80 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 4

Matrikkel: Gnr 212, Bnr 287, Snr 15, 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 F

Boligens energiattest, med oppvarmingskarakter, er tilgjengelig hos megler og utleveres ved forespørsel.

RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

BELIGGENHET

Her bor du midt i byen, men likevel skjermet og rolig – med Frognerparken og Frogner plass rett i nærheten. Boligen ligger i et av Oslos mest etablerte og ettertraktede boligområder, med gangavstand til alt du måtte trenge. Bygdøy Allé og Majorstuen befinner seg i hver sin retning og byr på et bredt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du alt fra dagligvarebutikker og delikatesseforretninger, til spisesteder, skjønnhetssalonger, treningssentre, apotek, Vinmonopol og kino. Frognerparken er nærmeste nabo og byr på naturopplevelser og aktivitetstilbud for



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33161 - ERLING SKJALGSSONS GATE 34 B, 0267 OSLO

både store og små – inkludert Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Her kan man benytte seg av både badeanlegg, tennisbaner, fotballbaner og skøyteis om vinteren. I tillegg er det kort vei til idrettsanleggene og grøntområdene på Marientyst, som blant annet byr på minigolf og kunstgressbaner. Bogstadveien på Majorstuen gir deg både kjedebutikker og små, unike nisjebutikker, og det populære Valkyrien-senteret ligger like ved. På lørdager kan du besøke det livlige Vestkanttorget med bruktmarked, eller oppleve bondens marked på Valkyrie Plass. Tar du turen videre nedover mot sentrum, passerer du Slottet og havner i Karl Johans gate med alt av butikker og servicetilbud. Kollektivtilbudet er svært godt med både trikk og buss fra Frogner plass kun få minutters gange unna. Majorstuen T-banestasjon er også i nærheten, og det er kort vei til Flytoget fra Skøyen. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo sentralt i byen, men samtidig ha en rolig og tilbaketrukket tilværelse.

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. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

BESKRIVELSE

Velkommen til Erling Skjalgssons gate 34 B! en innbydende og praktisk leilighet med god planløsning og en svært rolig beliggenhet – innerst i en blindgate, skjermet for gjennomgangstrafikk. Leiligheten har en gjennomgående utforming med balkong både på inngangs- og bakside, som gir godt med dagslys og mulighet for både morgensol og kveldssol.

Leiligheten består av en romslig stue og kjøkken i åpen løsning – perfekt for sosialt samvær og hverdagsliv. Kjøkkenet har godt med benke- og skap plass, og stuen har plass til både sofagruppe og spisebord.

Videre finner du to gode soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Hovedsoverommet har i tillegg utgang til en av leilighetens balkonger – en fin forlengelse av rommet.

Entréen er innbydende og har god oppbevaringsplass, med to interne boder som gjør det enkelt å holde orden i hjemmet. Badet er praktisk innredet og har fliser, varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten tilhører et veldrevet sameie med lavt støynivå og hyggelig bomiljø. Det arrangeres årlig dugnad, og leietaker forplikter seg til å delta på denne.

Her bor du tilbaketrukket og fredelig, men samtidig med kort vei til det du trenger i hverdagen – enten det er kollektivtransport, butikker, grøntområder eller andre fasiliteter.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

Ytre rom:

Bod.

STANDARD

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp, mikrobølgeovn.

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

FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, opplegg internett, sentralt, rolig, moderne, parkett, ingen gjenboere, opplegg for kabel-tv, opplegg for internett.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33161 - ERLING SKJALGSSONS GATE 34 B, 0267 OSLO

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 sentralfyring.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 25 500 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann, grunnpakke internett og grunnpakke TV er inkludert i leien. Mottatt i husleien er a-konto beløp for oppvarming kr. 0 og varmtvann kr. 0, totalt kr. 0.

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 tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.08.2025

Leietid: 01.08.2025 - 31.07.2028

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.

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.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33161 - ERLING SKJALGSSONS GATE 34 B, 0267 OSLO

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.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Leietaker er pliktig til å delta på én dugnad i året. Dugnaden er arrangert av sameiet.

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.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33161 - ERLING SKJALGSSONS GATE 34 B, 0267 OSLO

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

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Grønland og Bjørvika AS

Rubina Ranas gate, 0190 OSLO

Tel +47 23 00 27 20

Organisasjonsnummer 992876883



INFORMASJON OM BOLIGEN

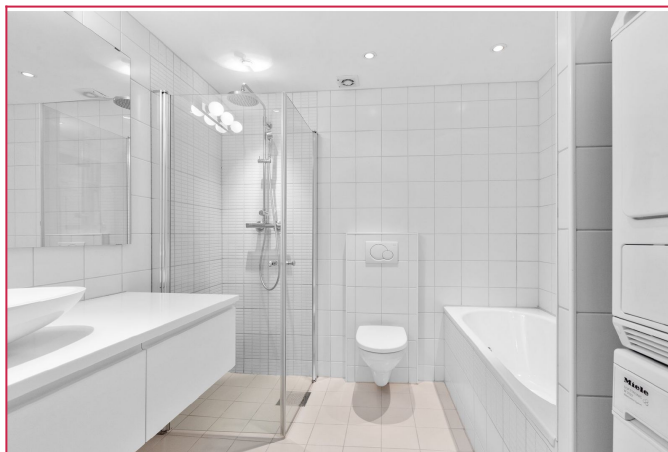
SAKSNUMMER 33161 - ERLING SKJALGSSONS GATE 34 B, 0267 OSLO



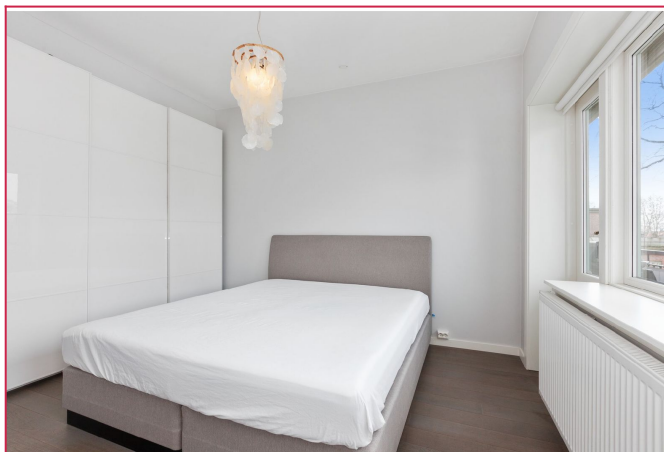
Stort kjøkken med alt du trenger av hvitevarer



Stue med med peis



Praktisk bad med vaskemaskin og tørketrommel



Hovedsoverom med utgang til stor balkong



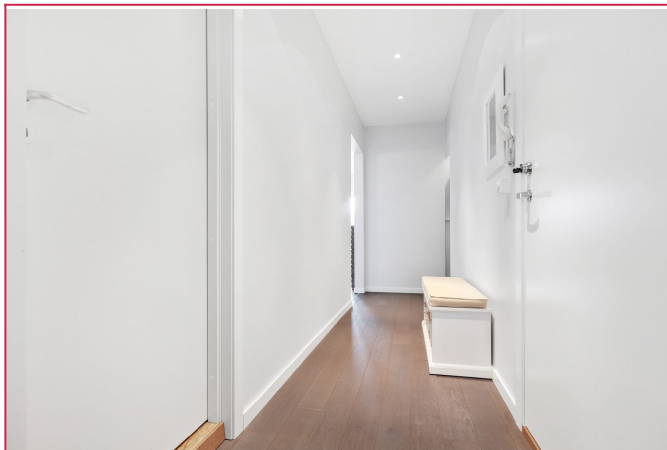
Soverom 2 med utgang til hyggelig balkong



Stor balkong med gode solforhold

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33161 - ERLING SKJALGSSONS GATE 34 B, 0267 OSLO



Romslig entré med to interne boder/rom for lagring



Fasade fra baksiden



Fasade fra hovedinngang

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