

# MAJORSTUEN

JACOB AALLS GATE 29 B, 0364 OSLO



**LEKKER 3-ROMS MØBLERT LEILIGHET MED BALKONG-  
PEIS- LEKKERT BAD- MEGET GOD PLANLØSNING- GODE  
SOLFORHOLD! 1 ÅRS LEIETID!**

LEIEPRIS: Kr. 27 500 pr. mnd.  
OVERTAKELSE: 01.08.2025  
AREAL/ROM: 68 kvm. bra-i. Antall rom: 3.  
ANSVARLIG MEGLER: André Zimmer  
TELEFON: 97 78 55 36  
E-POST: andre.zimmer@utleiemegleren.no  
REFERANSE: Saksnummer 58117  
WEB: [www.utleiemegleren.no/bolig/58117](http://www.utleiemegleren.no/bolig/58117)



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58117 - JACOB AALLS GATE 29 B, 0364 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler André Zimmer

## EIERFORHOLD

Andelsbolig

## SAKSNUMMER

58117/0343-25

## EIER

Vigdis Neimi og Ole-Jacob Stavn

## EIENDOMMEN

Adresse: Jacob Aalls gate 29 B, 0364 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 68 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 3

Matrikkel: Gnr 215, Bnr 137, 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, da boligen ligger minst to etasjer over bakkeplan og det er liten sannsynlighet for at radonverdien er overskredet.

## BELIGGENHET

Sentralt og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen. Her bor du meget sentralt, men samtidig stille og rolig. Leiligheten ligger i et av Oslos mest populære og veletablerte områder, bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer, natteliv og butikker innen gangavstand. Man finner bla. a. Majorstukrysset, Bogstadveien/ Hegdehaugsveien og Frognerparken rett i nærheten. Majorstuen stasjon kun 2 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til Flybussen like ved.

Kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Det en kort tur til



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58117 - JACOB AALLS GATE 29 B, 0364 OSLO

---

Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også i nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Fantastiske Frognerparken og Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet er innen gangeavstand. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t- banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Kort gange til Majorstukrysset med alle T-banens linjer og ytterligere buss- og trikkeforbindelser.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Jacob Aalls gate 29 B!

En lekker 3-roms med godt utnyttet areal og smarte løsninger. Totalrennovert med ny planløsning fra 2020/2021. Inneholder: Entré med flislagt gulv, forgang med masse lagringsplass i speilskap. Åpen stue/kjøkkenløsning med flyttbar kjøkkenøy og god plass til romslig spisebord. Stue med peis og utgang til balkong. Stukatur og rosetter i tak. Lekre og moderne møbler som følger som vist på bilder. Lekkert bad med vaskemaskin, dusj, varme i gulv og vegghengt toalett. God størrelse. 2 soverom, master bedroom med praktisk seng med skuffer for lagring under, samt veggmonterte nattbord på hver side. Soverom 2 brukes i dag som kontor.

En lekker leilighet med store vindusflater, gode lysforhold med store vindusflater, balkong, peis og stukatur og rosetter. 1 års leie!

- Attraktiv beliggende på Majorstuen med flott forhage foran bygget
- Beliggende i 3. etasje
- Solrik sydvestvendt balkong med utgang fra stue
- Bo meget sentralt, men samtidig stille og rolig til
- Gjennomgående leilighet med lys fra to sider
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Klassisk leilighet med rosett og takhøyde på ca. 3 meter
- Peisovn i stue
- Bakgård med sykkelparkering og sittegrupper
- 1 bod (kjellerbod ca. 11,5 m2)
- God rehabiliteringshistorikk i borettslaget
- Borettslaget har egen hjemmeside: [www.jacobaallsgt29.no](http://www.jacobaallsgt29.no)

## EIENDOMMENS ROM

## STANDARD

## INVENTAR

Boligen leies ut møblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, peis/ildsted, ikke-røyk, sentralt, utsikt, rolig, moderne, parkett, opplegg for internett.

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58117 - JACOB AALLS GATE 29 B, 0364 OSLO

---

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## HUSLEIE

Kr. 27 500 pr. måned. Strøm, 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

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 tilfredsstillter vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.08.2025

Leietid: 01.08.2025 - 31.07.2026

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 Ole-Jacob Stav og samboer.

Leiekontrakten er tidsbestemt og kan ikke sies opp av partene i leieperioden. Dette innebærer at første mulige opphørstidspunkt i dette leieforholdet er 31.07.2028

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 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58117 - JACOB AALLS GATE 29 B, 0364 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

Boligen leie ut møblert og leietaker plikter å behandle møbler med på en god måte. Utleier returnerer etter ett år i jobb i Nord Norge.

Årsak til tidsavgrensning: Jobb i 1 år. Utleier skal flytte inn i boligen selv etter endt leieforhold.

Innboforsikring: Jfr kontrakten punkt 11. Boligen leies ut møblert og utleier opprettholder sin innboforsikring.

Leietaker vil bli ansvarlig for skader påført møbler og overflater. Byggforsikring er inkl. i fellesutgifter.

Vedrørende vedlikehold: Jfr kontraktens punkt 14, vil leietaker ikke være ansvarlig for utvendig vedlikehold, annet enn balkong. Denne må ettersees mtp lekkasjer fra takrenner eller drenering.

Overnevnte punkter vil regulere bestemmelsene i punkt 11 og 14.

## 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

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58117 - JACOB AALLS GATE 29 B, 0364 OSLO

---

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.

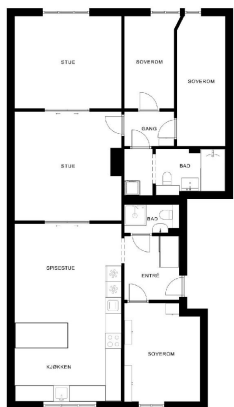
## **MEGLERFORETAK**

Utleiemegleren Frogner AS  
Thomas Heftyesgt 39, 0267 OSLO  
Tel +47 21 93 13 00  
Organisasjonsnummer 982974852



# INFORMASJON OM BOLIGEN

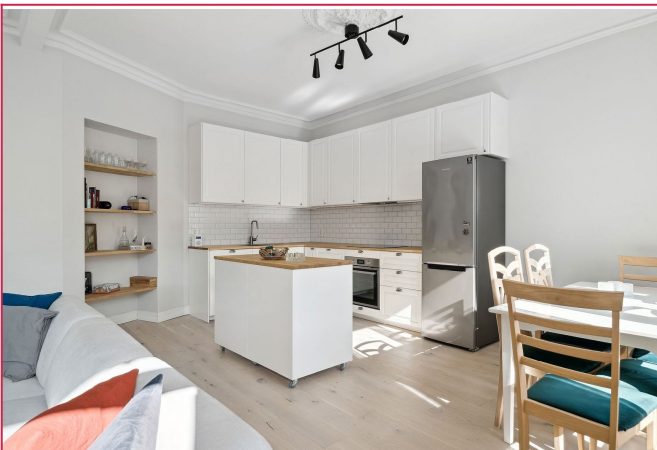
SAKSNUMMER 58117 - JACOB AALLS GATE 29 B, 0364 OSLO



Planlagt og bygget etter tillatelse fra Byggesaksavdelingen i Oslo kommune. Planlagt og bygget etter tillatelse fra Byggesaksavdelingen i Oslo kommune.

EFKT

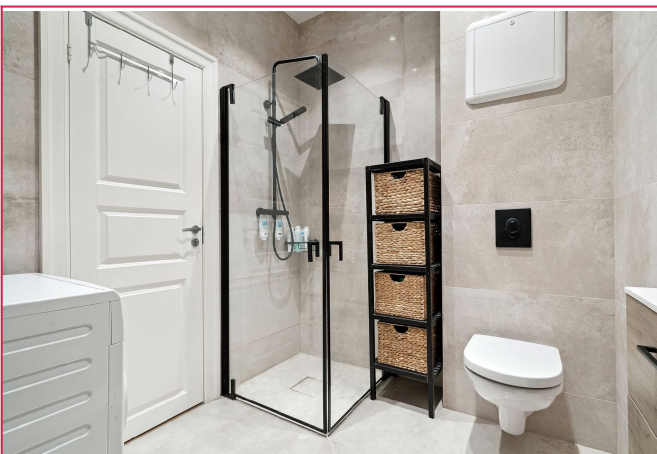
Plantegning



Kjøkkenet med flyttbar kjøkkenøy og god lagringsplass i skap.



Balkong med utsikt og gode solforhold med adgang fra stue.



Lekket bad med vaskemaskin, romslig dusj og vegghengt toalett. Varme i gulv.



Praktisk speilskap, servant med skuffer og downlights i tak.

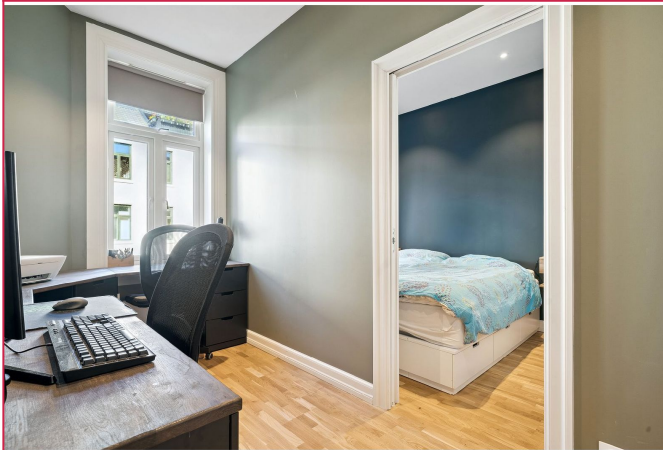


Soverom med dobbeltseng og vegghengte nattbord følger. Praktisk skuffeløsning under sengen.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58117 - JACOB AALLS GATE 29 B, 0364 OSLO



Kontor/soverom 2.



Fasade-leiligheten ligger i 3.etg.

## 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

