

**VIKA**  
OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO



**VIKA - LEKKER OG TILBAKETRUKKET 2-ROMS FRA 2005  
M/FANTASTISK BELIGGENHET - GOD TAKHØYDE -  
VENDER MOT BAKGÅRD - RETT V/TJUVHOLMEN.**

LEIEPRIS: Kr. 17 500 pr. mnd.  
OVERTAKELSE: 01.07.2025  
AREAL/ROM: 33 kvm. bra-i. Antall rom: 2.  
ANSVARLIG MEGLER: Lone Olsen  
TELEFON: 47 92 83 31  
E-POST: lone.olsen@utleiemegleren.no  
REFERANSE: Saksnummer 24804  
WEB: [www.utleiemegleren.no/bolig/24804](http://www.utleiemegleren.no/bolig/24804)



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24804 - OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lone Olsen

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

24804/0254-25

## EIER

Bethina Hesstvedt Henriksen og Devon Miles Williams

## EIENDOMMEN

Adresse: Observatoriegata 12, 0254 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 33 kvm. BRA.

Etasje: 3

Matrikkel: Gnr 209, Bnr 250, Snr 34

## 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

Observatoriegata er en svært sentral og ettertraktet gate med nærhet til alt Oslo vest har å tilby. Gaten fremstår som meget hyggelig og er tilbaketrukket fra støy. Leiligheten ligger perfekt plassert mellom Aker Brygge og Tjuvholmen i den ene enden, og Solli Plass i den andre - med et bredt utvalg av restauranter, kafeer, butikker, kulturtilbud som kino, bystrand, båtplasser mm. Området er særdeles populært og består av nyere og eldre bebyggelse.

Kort vei til alle fasiliteter som post, bank, forretninger, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager. Meget gode handlemuligheter både i Bygdøy Allè, Vika, Aker Brygge/Tjuvholmen og sentrum. Det er også et rikt utvalg av kafeer og restauranter i nærmiljøet i Vika og på Frogner. Gangavstand til Karl Johan.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24804 - OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO

---

Kort vei til rekreasjonsområder på Bygdøy, Tjuvholmen og langs fjorden med gangveinett fra gangbro til 'Strandpromenaden' tett ved. Frognerparken er også innenfor rekkevidde.

## ADKOMST

Se vedlagt kartskisse.

## BESKRIVELSE

En lekker, tilbaketrukket og gjennomført 2-roms eierseksjon med fantastisk beliggenhet i Vika, mellom Solli plass og Tjuvholmen. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og vender i sin helhet mot rolig bakgård. Boligen har en svært arealeffektiv planløsning, god takhøyde og mye oppbevaringsplass.

Leiligheten ligger i en pen og representativ bygård, ombygd og rehabilitert i 2005. Svært innbydende inngangsparti og trapperom. Leiligheten inneholder: Gang, kjøkken, bad/wc, soverom og stue.

Kort oppsummert:

Gård/leiligheter rehabilitert i 2005.

Leiligheten vender mot bakgård.

Fantastisk beliggenhet.

God takhøyde.

Fleksibel overtagelse.

Ønsker du visning?

Send meg en e-post med litt informasjon om deg/dere som er interessert, samt eventuelle spørsmål, så tar jeg kontakt for mer info og/eller visningstidspunkt. Husk telefonnummer.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Stue, kjøkken, soverom og bad.

Ytre rom:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>.

## STANDARD

Innvendige overflater:

Innvendige gulvoverflater med eikeparkett. Fliser med varmekabler på bad. Innvendige vegger med malte flater. Fliser på bad. Innvendige tak/himlinger av malte flater.

## INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, komfyr, steketopp.

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

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, ikke-røyk, sentralt, moderne, opplegg for kabel-tv, 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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 24804 - OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO

---

### OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet. Det følger ingen panelovner i leiligheten. Dette må kjøpes og monteres av leietaker.

### EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

### HUSLEIE

Kr. 17 500 pr. måned.

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 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 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 24804 - OBSERVATORIEGATA 12, 0254 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

Begrensninger til å borre hull i vegg og tak. Viktig at det settes filtknotter under alle møbler. Forbud mot å bruke stilletheler innendørs. Leietaker må delta i dugnad tilknyttet sameie. Forbud mot å røyke innendørs.

Kun mulighet for oppsigelse i måneder Januar til og med Mai.

## 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

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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24804 - OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO

---

For nærmere redegjørelse om personvernregler hos Utleiemegleren, se vår hjemmeside;  
<http://www.utleiemegleren.no/personvern>.

## **VISNING**

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

## **MEGLERFORETAK**

Utleiemegleren Majorstuen AS  
Essendrops gate 9, 0368 OSLO  
Tel +47 22 93 29 00  
Organisasjonsnummer 975821846



# INFORMASJON OM BOLIGEN

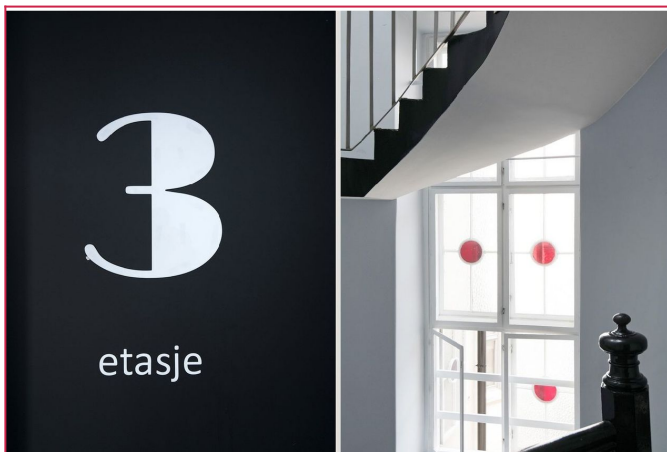
SAKSNUMMER 24804 - OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO



Lekker og tilbaketrukket 2-roms fra 2005 m/fantastisk beliggenhet.



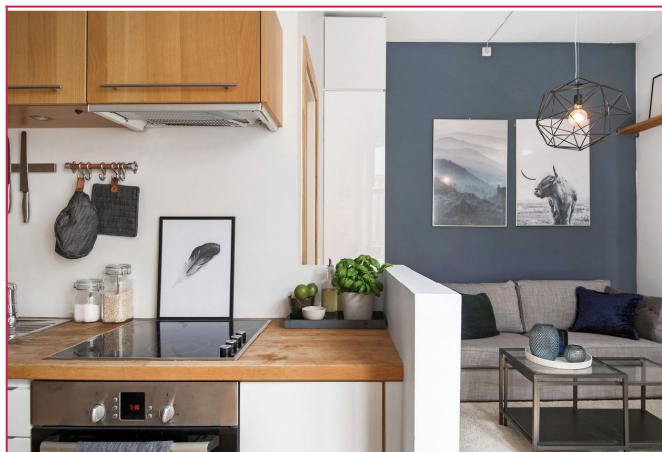
Hele leiligheten vender mot skjermet bakgård.



3

etasje

Representativ gård og inngangsparti.



Kjøkkenen med god benke - og skaplass.



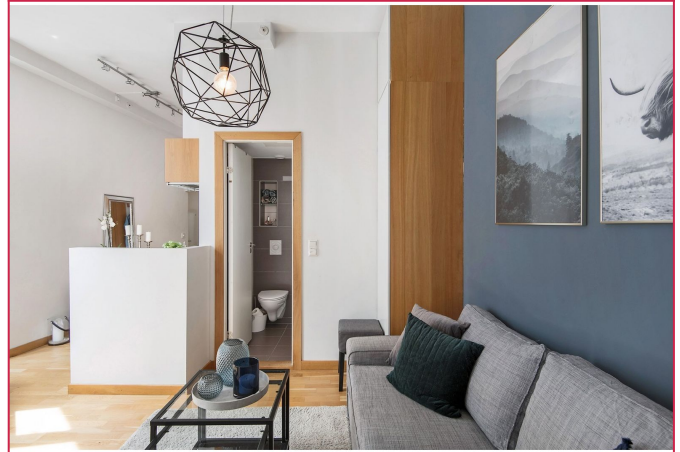
Entré med god plass til oppheng av yttertøy.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24804 - OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO



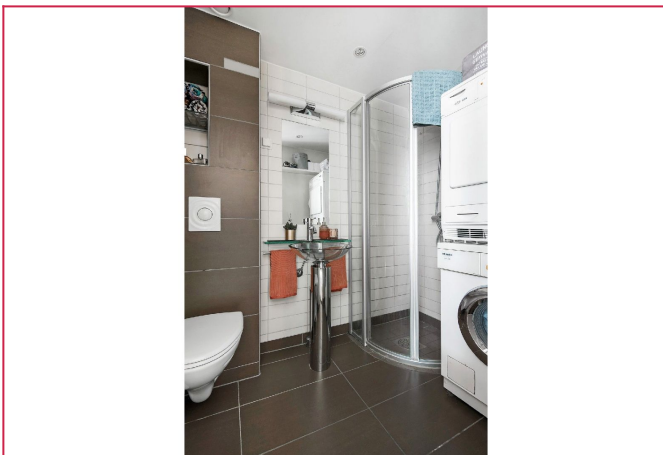
Stue med plass til sofa, tvløsning og spisebord.



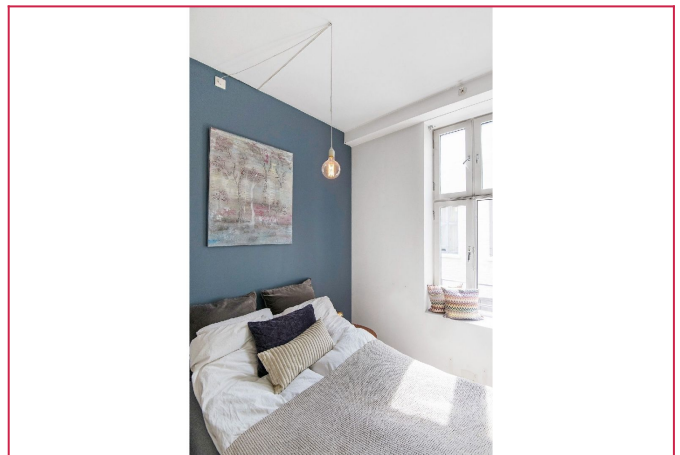
Stue.



Pent bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Flislagt bad med varmekabler.



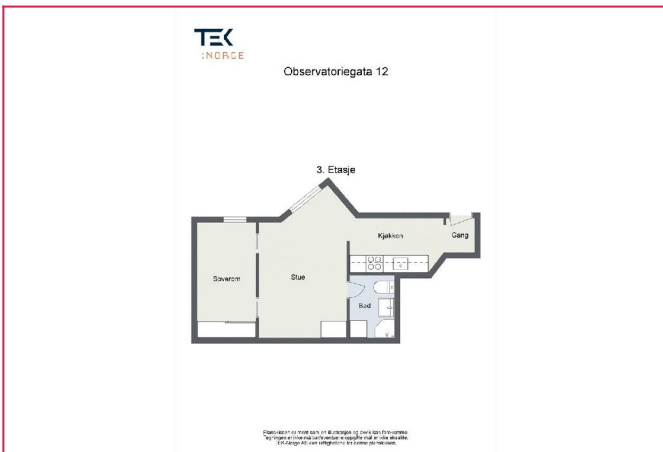
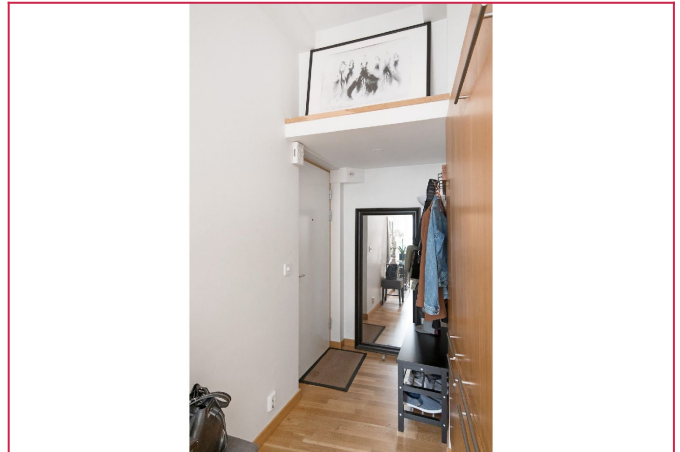
Tilbaketrasket soverom med plass til dobbeltseng.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

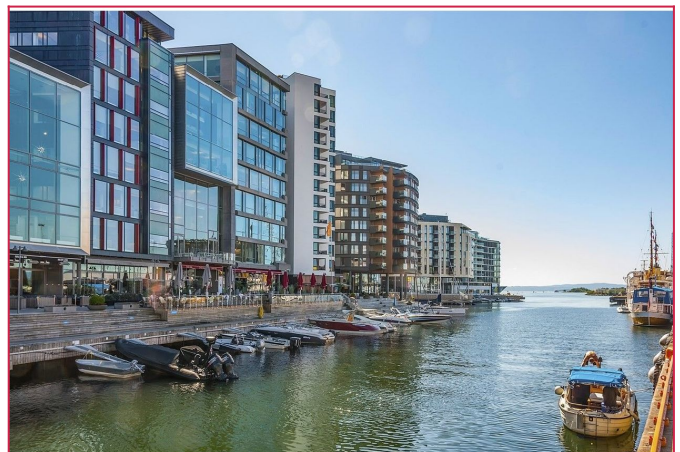
SAKSNUMMER 24804 - OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO



Mye garderobeskap på soverommet.



Plantegning.



Tjuvholmen ligger kun en kort spasertur fra leiligheten.

## 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