

## NYDALEN

GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 OSLO



### NYDALEN- STOR 2-ROMS LEILIGHET- BALKONG- BELIGGENDE RETT VED STORO STORSENTER - LEIE 1 ÅR- V.V INKL- NOE MØBLER!

LEIEPRIS:	Kr. 20 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	22.08.2025
AREAL/ROM:	Sum BRA 53 kvm. Antall rom: 2.
ANSVARLIG MEGLER:	André Zimmer
TELEFON:	97 78 55 36
E-POST:	andre.zimmer@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 58777
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/58777">www.utleiemegleren.no/bolig/58777</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58777 - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler André Zimmer

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

58777/0591-25

## EIER

Mona Therese Heidenberg

## EIENDOMMEN

Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11 S, 0485 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Nordre Aker

Areal: 53 kvm. **BRA-i**, totalt 53 kvm. **BRA**.

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 77, Bnr 57, Snr 177, 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 D

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

Leiligheten har en meget sentral, men tilbaketrukket og privat beliggenhet i attraktive Nydalen. Området er ansett som et krysningspunkt mellom by og natur med stemningsfulle vandringer langs Akerselva, shopping eller besøk på fasjonable restauranter. Nydalen har de siste årene vært igjennom en totalforandring fra å være et område med industri til å bli et urbant, levende og meget moderne senter - hvor bærebjelken for utbyggingen av Nydalen alltid har vært Akerselva. Elva er rensert opp og man kan til og med kjøpe fiskekort - eventuelt ta en rask dukkert under gåturen eller kveldsbad på varme sommernetter. Det er også kort reisevei til marka med utallige fritidstilbud, turmuligheter og badevann. Storo Amfi som ligger midt mellom Storo Storsenter og Nydalen med blant annet ODEON IMAX-kino (en av Norges største kinosenter), Sumo restaurant, Los Tacos, Johnny Rockets, Thon Hotel og XXL. Kort vei til Lillo Gård som i hovedsak består av nyere oppførte bygg som omkranser det gamle gårdstunet



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58777 - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 OSLO

---

og det vernede hovedhuset til opprinnelige Lillo Gård. Her er det også etablert et hyggelig nærsenter for området med blant annet Meny, Åpent bakeri, Smak av Italia, restauranten Kompis, Mester Grønn og apotek.

Populære Storo Storsenter ligger like ved sameiet med sine 130 butikker og spisesteder. Av treningstilbud finnes bl.a. Sats Nydalen, Sats på Storo, EVO, Fitnesspoint, FitnessXpress, Crossfit Nydalen og Fresh Fitness. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Meny, Coop og Bunnpris som også er søndagsåpen. På Storo finner du ytterligere nisjeforretninger og kaféer og Nydalen senter, "Torgbygget", når du langs elva på 4 minutter og tilbyr stort Vinmonopol, Godt Brød, Coop Mega, Apotek, frisør og flere spisesteder. Fra Nydalen og Storo har du et eldorado av offentlig kommunikasjon med trikk, buss, T-banestasjon, flybuss fra ringen (FB3) og tog. Med hyppige avganger og linjer kan man enkelt ta seg til alle områder i Oslo til alle døgnets tider. Med bil fra leiligheten tar det ca. 13 minutter til Oslo S og ca. 37 minutter til Oslo Lufthavn.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Gunnar Schjelderups vei 11S! En flott 2-roms selveier i bygg fra 2006, 53m<sup>2</sup>. Boligen har en meget god planløsning.

Romslig gang med skyvedørsgarderobe, flislagt bad med vaskemaskin som følger, åpen stue/kjøkkenløsning med nyinstallert kjøkkeninnredning og soverom med garderobeskap og dobbeltseng som følger. Utgang til balkong med grill og utemøbler fra stue.

Tilgang til stor felle taktrasse med utsikt mot Holmenkollen og sol fra morgen til kveld. Det er felles sykkelparkering med inngang fra garasje.

Varmt vann er inkludert i leie. Sameiet har en fellesavtale med internett fra Telia inkludert for alle beboere. Leietaker vil ha internett inkludert så lenge sameiet beholder denne avtalen.

Leiligheten leies ut delvis møblert. Følgende møbler følger.

Gang: skostativ og hattehylle med oppheng til jakker.

Bad: Vaskemaskin.

Kjøkken: Kombiskap, mikro, steketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Stue: Sofa, sofabord, vegghengte hyller og stålampe, samt taklampe i tak.

Soverom: Garderobeskap, to nattbord og skyvedørsgarderobe. Rullgardin på soveromsvindu.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Ytre rom:

Ingen bod følger. Eier disponerer denne selv.

## STANDARD

Bygget er fra 2006.

Gulv: 3-stavs parkett

Vegger: Malte flater

Kjøkken: Pent og nyere kjøkken med mørke fronter- bra med lagringsplass, integrerte hvitevarer og åpen løsning mot stue.

Bad: Flislagt bad med varme i gulv. Vaskemaskin følger. Vegghengt toalett og servant med underskap og speil.

Praktisk og pent bad.

## INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert.

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

## FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, tilgang til felles takterrasse, ikke-røyk, sentralt, 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 58777 - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 OSLO

---

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 20 000 pr. måned. Varmtvann, vann og avløpsutgifter, 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 tilfredsstillr vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 22.08.2025

Leietid: 22.08.2025 - 21.08.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.05.2026, 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 31.08.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.05.2026 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 oppsteking av rør til og med vannlås og sluk. For møblerte leieforhold omfattes også vedlikehold av møblene av leierens



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58777 - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 OSLO

---

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 ettersøke 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 50,00% 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. Leietaker aksepterer at innbetalt forskudd på første måneds husleie, kan benyttes til betaling av utleiers kostnader til Utleiemegleren.

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen jfr. Husleielovens § 2-5.

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ikke lov å røyke inne. Leietaker må være forsiktig med vannbruk ved vasking av gulv for å unngå vannskader. Sluk på bad og avløp kjøkken må ettersees. og renses ved behov.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58777 - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 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.

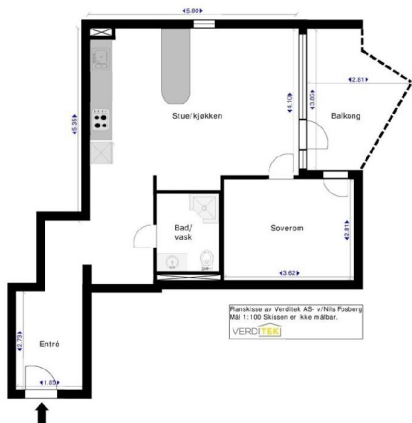
## **MEGLERFORETAK**

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

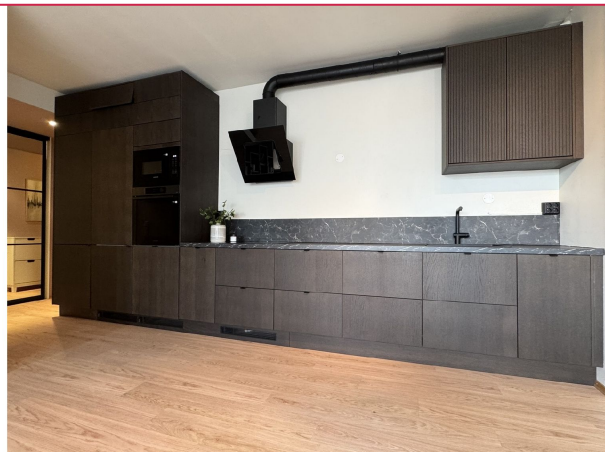


# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58777 - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 OSLO



Plantegning



Åpen kjøkkenløsning mot stue



Stue med utgang til balkong. Stuebord og sofa, samt stålampe følger.



Romslig balkong ut fra stue



Balkong

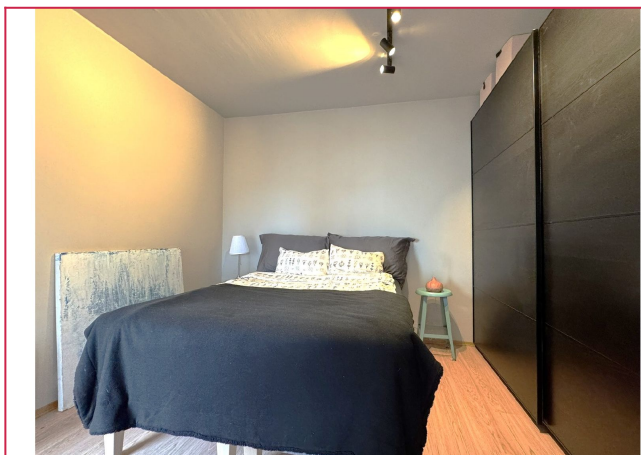


Utsikt fra balkong

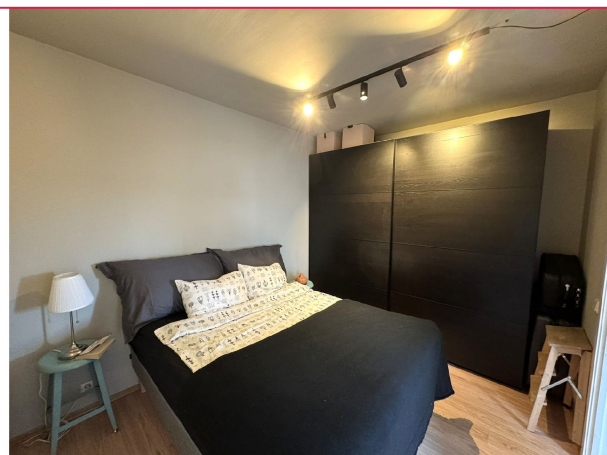


# INFORMASJON OM BOLIGEN

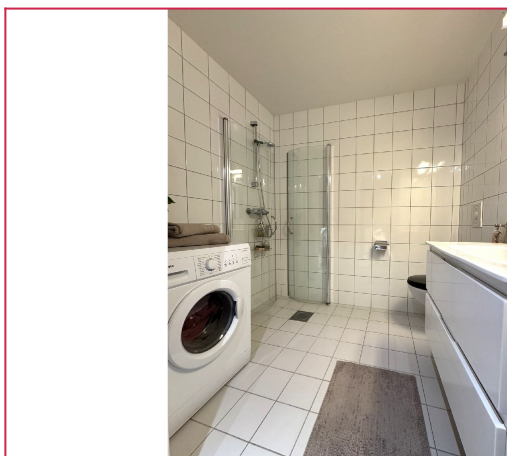
SAKSNUMMER 58777 - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 OSLO



Soverom



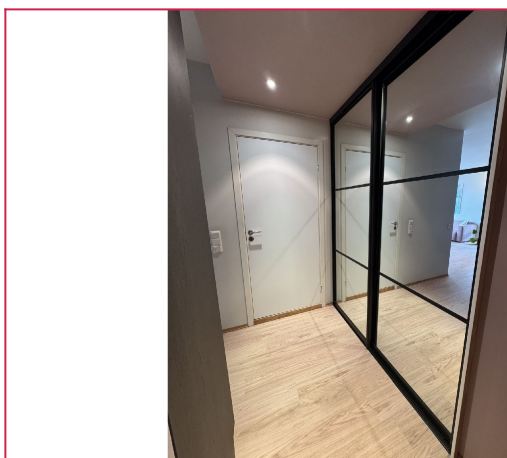
Soverom med garderobeskap. Seng, nattbord og garderobe følger.



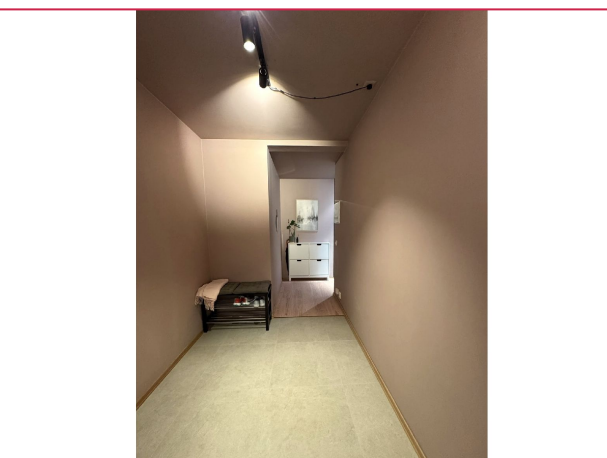
Bad med varme i gulv. Vaskemaskin følger.



Sett billedbeskrivelse



Gang med skyvedørgarderobe



Entré. Nylyt lagt fliser og hattehylle skal henges opp.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 58777 - GUNNAR SCHJELDERUPS VEI 11 S, 0485 OSLO



Fasade sett fra felleshage. Leiligheten ligger i 5.etg

### UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Mægler  
Eiendomsmæglerfullmektig  
99 99 99 99 [Send melding](#)

[Flere annonser fra annonser](#)

Skal du leie ut bolig?  
Har du flere utleieboliger?

[Interessentskjema](#)

Dersom du er interessert i visning eller ønsker mer informasjon om boligen, ber vi deg fylle ut interessentskjemaet.

Der registrerer du opplysninger som gjør det enklere for oss å ta kontakt med deg.

Tusen takk for interessen.

Interessentskjema