

GRÜNERLØKKA

VALDRESGATA 25 A, 0557 OSLO



GRÜNERLØKKA: STOR 3-ROMSLEILIGHET OVER 2 PLAN - 2 BALKONGER - INK. PARKERING, VARMTVANN, TV OG INTERNETT!

LEIEPRIS:	Kr. 25 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.10.2025
AREAL/ROM:	Sum BRA 100 kvm. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Magnus Bergersen
TELEFON:	94 88 38 94
E-POST:	magnus.bergersen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 38011
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/38011



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38011 - VALDRESGATA 25 A, 0557 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Magnus Bergersen

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler/Fagansvarlig Mattias Gjermstad

EIERFORHOLD

Andelsbolig

SAKSNUMMER

38011/0277-25

EIER

Valdresgata Borettslag

EIENDOMMEN

Adresse: Valdresgata 25 A, 0557 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Areal: 100 kvm. **BRA-i**, totalt 100 kvm. **BRA**.

Antall rom: 3

Etasje: 4

Matrikkel: Gnr 225, Bnr 267, Leil.nr 8427, Boenhet H0403

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

Valdresgata Borettslag ligger sentralt på populære Grünerløkka, men tilbaketrukket fra bilveiene. Her bor du i et rolig område med bilfrie veier hvor barn trygt kan leke ute, og hvor det er lagt til rette for et godt og inkluderende bomiljø. Borettslaget er kjent for sitt sosiale engasjement og arrangerer jevnlig hyggelige aktiviteter for både store og små – som grillfester, luciatog og andre samlende begivenheter gjennom året.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38011 - VALDRESGATA 25 A, 0557 OSLO

Leiligheten har en sentral og svært attraktivt beliggenhet på øvre del av Grünerløkka. Her bor du i Grünerløkkas urbane bydel og samtidig i et stille og rolig område. For øvrig er Grünerløkka en svært levende del av byen med et yrende byliv. Spennende butikker, mange hyggelige spisesteder og fine parker er like i nærheten.

Innen få minutters gange ligger alle Løkkas mest attraktive spise- og utesteder, som Villa Paradiso og Parkteateret. Sør-vest for Grünerløkka, rett over Akerelva, ligger nyutviklede og særdeles populære Vulkan med Mathallen og en rekke nye spise- og utelivssteder.

Nærområdet byr også på godt utvalg innen matforretninger med blant annet Joker, Coop Prix og Meny. Ringnes Park senter har tilført bydelen ytterligere utvalg av gode forretninger, Sats treningssenter og ikke minst Ringen Kino.

Man har et stort utvalg innen tur og rekreasjon i nærområdet. Idylliske Birkelunden og Olaf Ryes plass, samt flotte grøntområder som Sofienbergparken og Akerelva med turstier som man kan følge helt til Maridalsvannet eller sentrum, om man vil. Torshov er bare noen minutters gange i andre retning med store grøntarealer, spennende kulturliv og en mer rolig atmosfære.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med utmerkede kollektivforbindelser. Innen kort gangavstand finner du både Vogts gate og Københavngata bussholdeplasser, hvor busslinjene 20, 21, 26, 28 samt flere flybusser har hyppige avganger. I tillegg er det kort vei til trikkestopp med linjene 12, 15 og 18, som gir enkel tilgang til store deler av byen. Dette gjør det svært enkelt å komme seg rundt – enten du skal til jobb, studier eller fritidsaktiviteter.

Borettslaget har et fellesrom som kan brukes til bursdagsfeiringer og andre hyggelige sammenkomster, ettersom du har god kjøkkenløsning og bordplass til ca. 25 pers, samt storskjerm. Borettslaget har to hyggelige møteplasser midt i området og et frodig skjermet gårdsrom.

ADKOMST

Området har svært god offentlig kommunikasjon med buss og trikk i umiddelbar næhet.

BESKRIVELSE

Velkommen til en attraktiv og innholdsrik bolig over to etasjer med gjennomgående god standard og romslige oppholdsrom. Leiligheten har to balkonger, store soverom og en fleksibel entré som gir mulighet for hjemmekontor.

1. etasje:

Romslig entré med god plass til oppbevaring av klær og sko. Praktisk utforming gir mulighet for kontorplass.

Direkte utgang til en av boligens to balkonger.

To store soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Pent bad med badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:

Lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Utgang til boligens andre balkong.

Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og god skap plass.

Verdt å merke seg:

- Fleksibel overtagelsesdato
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg er inkludert.
- Flott, sentral plassering på Grünerløkka.
- Kjellerbod
- Varmtvann, grunnpakke internett og tv følger med.
- Gode kollektivmuligheter

Ledig fra 01.09 hvis ønsket.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, kjøkken, stue, bad og to soverom.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38011 - VALDRESGATA 25 A, 0557 OSLO

STANDARD

Gulv: Parkett, laminat, fliser og belegg.

Vegger: Malt, malt mur og fliser.

Kjøkken: Lys innredning med integrerte hvitevarer.

Bad: Toalett, badekar, servant og opplegg til vaskemaskin.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

FASILITETER

Boligen har dørtelefon, balkong, opplegg internett, ikke-røyk, sentralt, barnevennlig, rolig, 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 garasje.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet. Gasspeis i stue.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 25 000 pr. måned. Varmtvann, vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett og grunnpakke TV er inkludert i leien. Medtatt i husleien er a-konto beløp for strøm 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: 01.10.2025

Leietid: 01.10.2025 - 30.09.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 30.06.2026, 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 30.09.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 30.06.2026 vil ha virkning den første dag i den påfølgende måneden etter at oppsigelsen er mottatt.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38011 - VALDRESGATA 25 A, 0557 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. 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

Røyking er ikke tillatt (innendørs, på balkongen eller på sameiets områder). Tillatt er heller ikke innvendig bruk av stillettheler eller boring av hull i vegger eller tak uten forhåndssamtykke fra eier (limkroker/oppheng anbefales).

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38011 - VALDRESGATA 25 A, 0557 OSLO

Bruk filtknotter under alle møbelben. Vær generelt forsiktig med vannbruk (Gulv, benkeplater, innredninger etc.) Leietaker er ansvarlig for å holde ventilasjon åpen, sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader. Enhver leietaker plikter å følge ordensregler i det enkelte borettslag, boligaksjeselskap eller eierseksjonssameie. Brudd på disse kan medføre konsekvenser for leieforholdet. Det anbefales bruk av tepper for å unngå skader på gulv, og dørmatte ved inngangsparti.

Husleien inkluderer til enhver tid det kabel-tv/Internetttilbud som er inkludert i utleiers felleskostnader til borettslag/sameie. Skulle det skiftes leverandør eller andre forandringer gjøres underveis i leieforholdet som ligger utenfor eiers kontroll, vil nytt tilbud/forandringer gjelde for leieforholdet. Ved evt. regning om overforbruk av fyring/varmtvann eller strøm der dette er inkludert akonto vil regningen i sin helhet tilfalle leietaker. Det anbefales å sette av noe penger hver måned til dette hver måned.

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

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38011 - VALDRESGATA 25 A, 0557 OSLO



Balkong 2. etasje



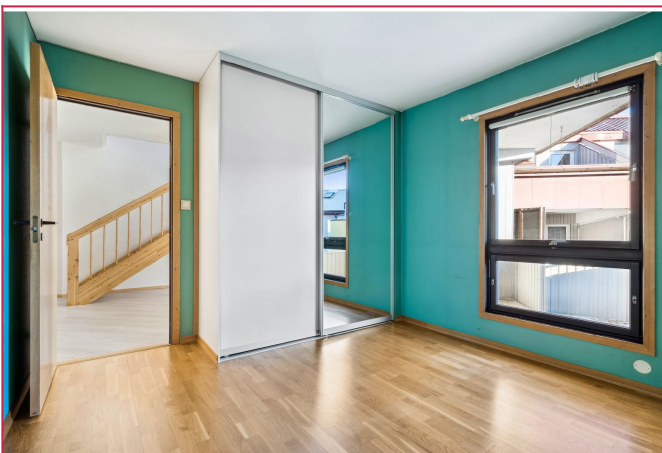
Stor stue med plass til både sofa- og spisegruppe.



Stort soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap.



Balkongen i 1. etasje



Soverom 2 har også plass til dobbeltseng. Veggene er i annen farge i dag.



Soverommene er malt

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 38011 - VALDRESGATA 25 A, 0557 OSLO



Badet har opplegg til vaskemaskin.

UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Mægler
Eiendomsmæglerfullmæktig
99 99 99 99

Send melding

Flere annonser fra annonser

Skal du leie ut bolig?

Har du flere utleiebøliger?

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