

BJØRVIKA/VANNKUNSTEN

OPERAGATA 77 A, 0194 OSLO



**BJØRVIKA: LEKKER 3-ROMS M/SYDVESTVENDT BALKONG
- I FRONT MOT VANNKANTEN - VV OG OPPVARMING INKL
- LEDIG OMGÅENDE!**

LEIEPRIS:	Kr. 31 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	26.01.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 79 kvm. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Silje Røseth
TELEFON:	40 49 15 20
E-POST:	silje.roseth@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 65439
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/65439



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65439 - OPERAGATA 77 A, 0194 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Silje Røseth

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

65439/0564-25

EIER

Bjørvika Hjemmel B6A AS

EIENDOMMEN

Adresse: Operagata 77 A, 0194 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Sentrum

Areal: 73 kvm. **BRA-i**, 6 kvm. **BRA-e**, totalt 79 kvm. **BRA**.

Antall rom: 3

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 234, Bnr 123, Snr 121, Leil.nr H0208, Boenhet H0208

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 A

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

RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

BELIGGENHET

Velkommen til Operagata 77A!

Den unike beliggenheten til Vannkunsten gir kort vei til det beste byen og naturen har å by på. Her kan du rusle bare noen meter og ta et morgenbad, eller starte dagen med en kopp kaffe på en uteservering langs Havnepromenaden, mens du skuer utover fjorden. Fjorden ledes inn mellom byggene, og vannspeil, broer og

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65439 - OPERAGATA 77 A, 0194 OSLO

kanaler bidrar til en maritim opplevelse. Midt i Bjørvika finner du byens nye møteplass, en fusjon av kultur, restauranter, butikker og opplevelser. Oslobukta er handelsstrøket i Bjørvika, og er en samlebetegnelse på tilbudet man finner på bygulvet i områdene Sørenga, Barcode, Bispevika Nord og Munch Brygge. I Oslobukta finner man noe av det beste hovedstaden har å tilby innen kultur, kunst og matopplevelser, med blant annet Operaen, Munchmuseet og Deichman Bjørvika.

Ved å bo sentralt i Bjørvika blir også ulike grøntområder dine nærmeste naboer. Korte spaserturer tar deg til historiske Middelalderparken, og til skogsområdet og kunststiene i Ekebergparken. Her får du alt du kan ønske deg på ett sted, i hjertet av Oslos nye sentrum.

ADKOMST

Fra Oslo sentrum tar du deg enkelt til Operagata 77A med både bil, sykkel og kollektivtransport. Området ligger i hjertet av Bjørvika, kun få minutters gange fra Oslo S og Barcode. Kommer du med bil, følger du Operagata fra Dronning Eufemias gate – det er tydelig skiltet og enkel adkomst til bygget. For gående og syklende er det flotte gang- og sykkelstier langs fjorden, og trikken stopper rett i nærheten.

BESKRIVELSE

Dette er en svært delikat og moderne 3-roms fra 2021 med høy standard i attraktive Vannkunsten. Leiligheten ligger på byggets hjørne i 2. etasje og har en sydvestvendt balkong på 8 kvm med flott utsikt mot fjorden!

Leiligheten har en romslig entrè med nisje for garderobeløsning. På gulvene er det 1-stavs eikeparkett som er gjennomgående i leiligheten (unntatt våtrom). På vegg er det panel for døråpning/videocalling. Videre inn til stuen møtes man av store vinduer med et flott utsyn mot bryggekanalen og fjorden. De store vindusflatene kombinert med 2,75m i takhøyde, skaper en behagelig lys atmosfære og ikke minst en god romfølelse. Leilighetens fordelaktige beliggenhet på hjørnet av bygget gir ekstra godt med innslipp av naturlig dagslys i stuen. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, og har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap og fryser. Det er utgang til en koselig balkong på 8 kvm med tremmegulv som er lunt å gå på. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og kjøkkenet i sommerhalvåret, og har fin utsikt mot nærområdet og mot fjorden. Videre har leiligheten et delikat, helfliset bad med blant annet regnfallsduj, gulvvarme, vegghengt toalett, downlights med dimmerfunksjon og medfølgende vaskemaskin. Hovedsoverommet er på ca 14 m² med god plass til dobbeltseng og garderobe. Det er også tilgang til innvendig bod med skyvedører som kan fungere som walk-in. Soverom 2 er på ca 8 m².

Verdt å merke seg:

- Meget pen 3-roms hjørneleilighet i front mot bryggekanalen
- Sørvestvendt balkong på 8 m² med utsikt til vannet
- Høy standard
- Stilrent kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Balansert ventilasjon
- Oppvarming med varmekonvektor/fancoil basert på fjernvarme
- Heis i bygget
- Meget sentral beliggenhet i attraktive Bjørvika
- Internett, varmtvann og oppvarming (a-konto) inkludert i leien
- Delvis møblert
- Vaskemaskin medfølger
- Ledig omgående!

Velkommen til visning!

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entre, åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, innvendig bod, bad

Ytre rom:

Balkong, bod i kjeller



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65439 - OPERAGATA 77 A, 0194 OSLO

STANDARD

Malte, slette veggflater samt 1- stavs eikeparket på gulv i alle oppholdsrom. Helfliset baderom med 60x60 fliser. Vannbåren varme i alle gulv og balansert ventilasjon. Kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer.

INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.
Frittstående hvitevarer medfølger så lenge de virker, reparasjon/bytte inngår ikke i leieavtalen.

FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, opplegg internett, sentralt , utsikt , moderne , parkett.

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

VIKTIG INFORMASJON OM STRØMAVTALE VED INNFLYTTING

For å sikre at boligen har strøm fra første dag, må du som leietaker bestille strømvtaale ved overtakelse. Dette er nødvendig for å unngå at boligen står uten strøm, noe som kan føre til skade på boligen og uforutsette kostnader for utleier.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de strømvtaalene som tilbys, er valgt ut på grunn av et kommersielt samarbeid mellom oss og strømleverandøren. Dette innebærer at vi kan motta fordeler eller ytelser fra strømleverandøren for å markedsføre deres avtaler.

Det er ingen bindingstid på noen av strømvtaalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

HUSLEIE

Kr. 31 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter og grunnpakke internett er inkludert i leien. Medtatt i husleien er a-konto beløp for oppvarming kr. 531 og varmtvann kr. 531, totalt kr. 1 062.

Total husleie kr. 31 000.

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.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65439 - OPERAGATA 77 A, 0194 OSLO

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 26.01.2026

Leietid: 26.01.2026 - 25.01.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.10.2026, 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 31.01.2027. Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.10.2026 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.

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.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65439 - OPERAGATA 77 A, 0194 OSLO

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).
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 ev 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. Leiligheten ligger over Hammerhai, og noe støy må påregnes. Dette er hensyntatt i prissettingen.

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 Sinsen AS
Trondheimsveien 164
Pb. 6514 Grünerløkka, 0566 OSLO
Tel +47 22 79 66 20
Organisasjonsnummer 992876999

UTLEIEMEGLEREN

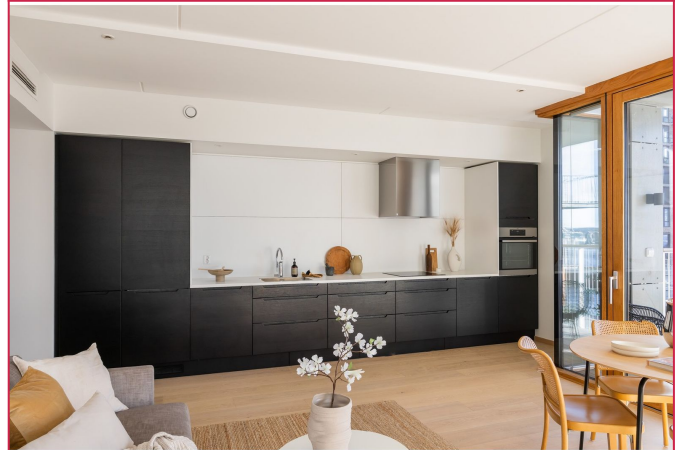


INFORMASJON OM BOLIGEN

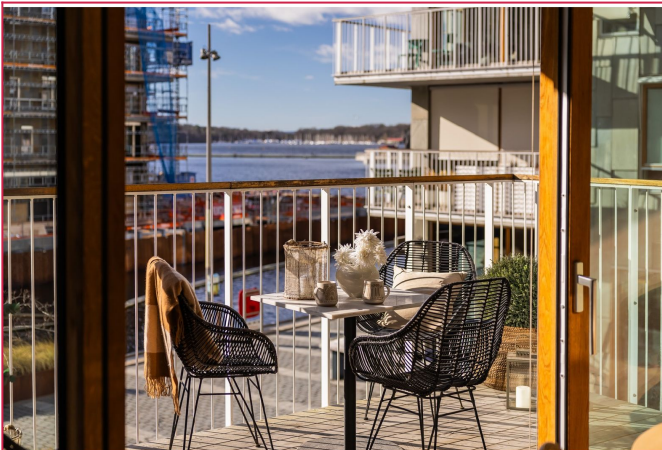
SAKSNUMMER 65439 - OPERAGATA 77 A, 0194 OSLO



Leiligheten ligger på hjørnet av bygget og har vindusflater på flere av veggene - God takhøyde



Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har innredning fra HTH med integrerte hvitevarer



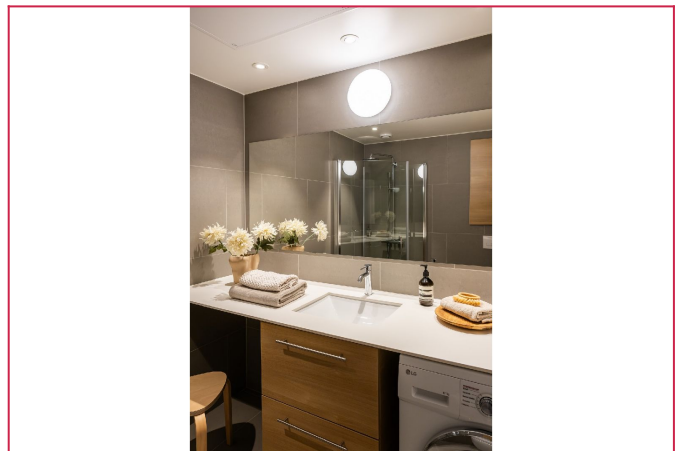
Fra stuen er det utgang til en koselig balkong på 8kvm med flott utsikt mot fjorden



Hovedsoverom på ca 14 kvm med tilgang til innvendig bod via skyvedører



Soverom 2 på ca 8kvm



Helfisett badrom med varme i gulv, regnfallsdusj, vegghengt toalett og medfølgende vaskemaskin

INFORMASJON OM BOLIGEN

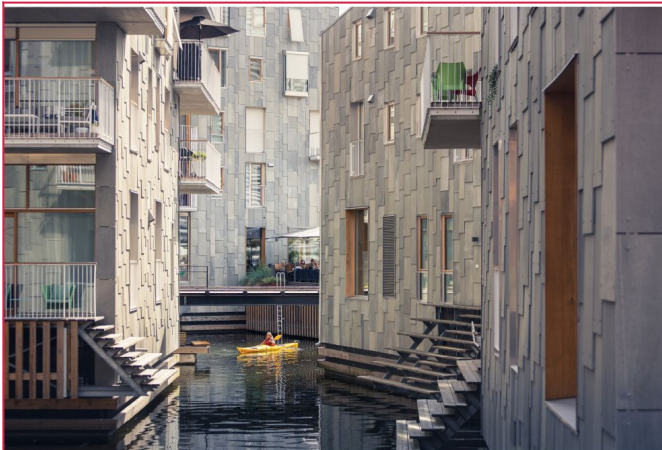
SAKSNUMMER 65439 - OPERAGATA 77 A, 0194 OSLO



Trivelig entrè med plass til å henge fra seg jakker og sko



Nærområde



Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter!



UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Møglør
Eiendomsmeglerfullmektig
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