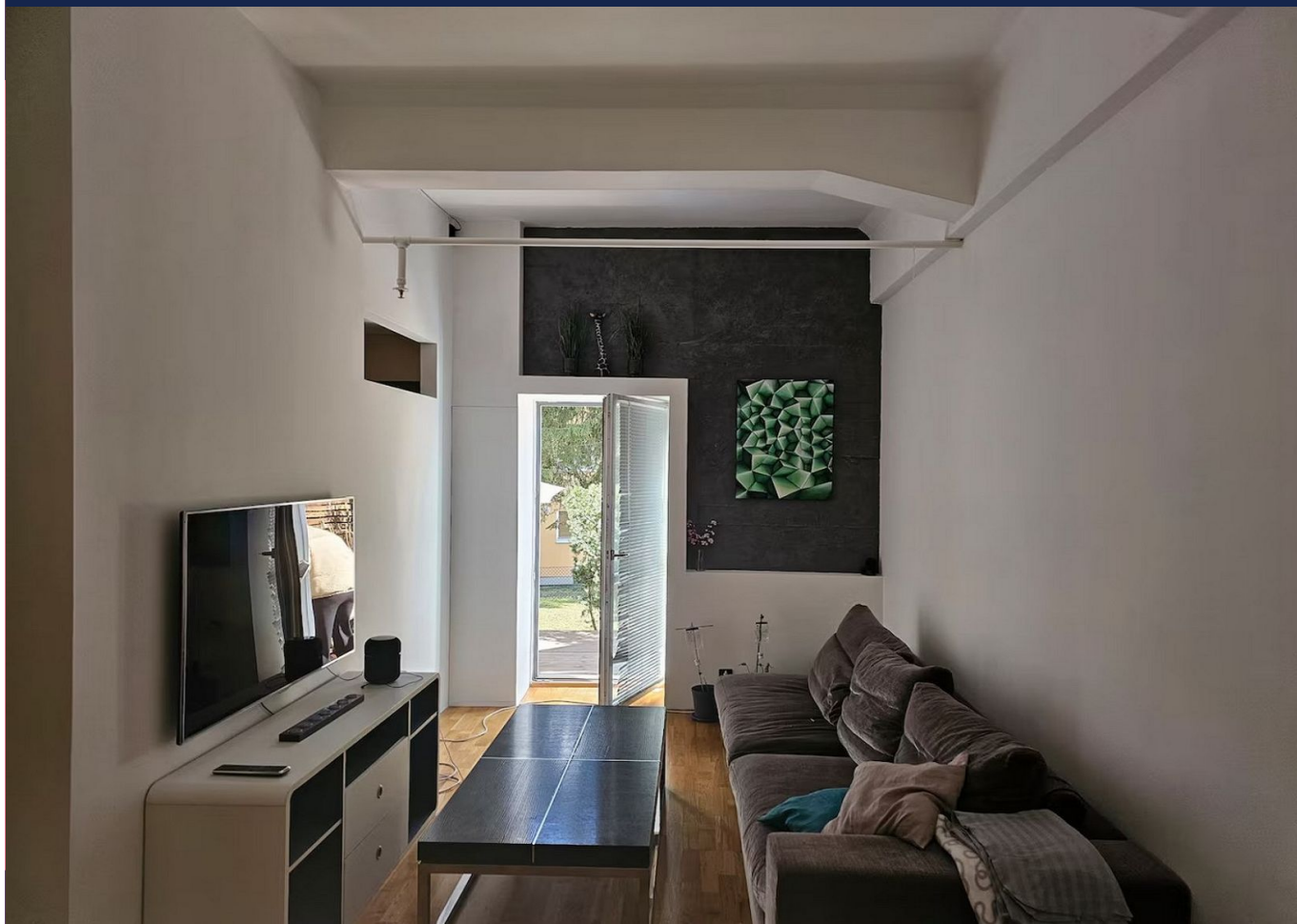


## SINSEN

TRONDHEIMSVEIEN 197 B, 0570 OSLO



### SINSEN - LYS OG ATTRAKTIV 2- ROMS LEILIGHET - EGEN UTEPlass - FELLES TAKTERRASSE M/FATASTISK UTSIKT! LEDIG OMGÅENDE!

|                |                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| LEIEPRIS:      | Kr. 16 900 pr. mnd.                                                                        |
| OVERTAKELSE:   | 01.02.2026                                                                                 |
| AREAL/ROM:     | Sum BRA 39 kvm. Antall rom: 2.                                                             |
| KONTAKTPERSON: | Magnus Bergersen                                                                           |
| TELEFON:       | 94 88 38 94                                                                                |
| E-POST:        | <a href="mailto:magnus.bergersen@utleiemegleren.no">magnus.bergersen@utleiemegleren.no</a> |
| REFERANSE:     | Saksnummer 65435                                                                           |
| WEB:           | <a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/65435">www.utleiemegleren.no/bolig/65435</a>   |



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65435 - TRONDHEIMSVEIEN 197 B, 0570 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Magnus Bergersen

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler/Fagansvarlig Mattias Gjermstad

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

65435/0474-25

## EIER

Gaston Andres Bernal Kroff

## EIENDOMMEN

Adresse: Trondheimsveien 197 B, 0570 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

.

Etasje: 1

Matrikkel: Gnr 83, Bnr 59, Snr 7, Boenhet H0103

## 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.

## BELIGGENHET

Velkommen til Trondheimsveien 197 B!

Det er gangavstand til det pulserende livet på Grünerløkka og Torshov, samt grønne oaser som Torshovdalen, Tøyenparken og Botanisk hage. I nærområdet finner du dagligvarebutikk, et bredt utvalg av butikker, servicefunksjoner og treningssentre.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65435 - TRONDHEIMSVEIEN 197 B, 0570 OSLO

---

Kollektivtilbudet er svært godt: Nærmeste buss- og trikkeholdeplass ligger på Rosenhoff, og Sinsen T-banestasjon er kun få minutters gange unna. Herfra har du direkte linjer med trikk, T-bane og buss til destinasjoner som BI i Nydalen, NMH på Majorstuen, UiO på Blindern og HiOA i Pilestredet. Du kommer også raskt til shopping i Karl Johans gate og Bogstadveien, eller til hyggelige kafébesøk på Løkka og Løren.

## ADKOMST

Se kart.

## BESKRIVELSE

Velkommen til en moderne og gjennomført leilighet på Sinsen – med god atmosfære og ekstra romfølelse takket være den generøse takhøyden.

Boligen byr på en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning med barbenk og integrerte hvitevarer, et romslig soverom og et stilrent, flislagt bad med dusjkabinett og vaskemaskin.

Fra stuen har du direkte tilgang til en skjermet, privat uteplass med sittegruppe, parasoll og stemningsfull belysning – perfekt for morgenkaffen eller en avslappende kveld. I tillegg kan du nyte byggets felles takterrasse i 15. etasje, med spektakulær panoramautsikt over Oslo og fjorden.

Verdt å vite:

- Delvis møblert, noe fleksibelt.
- Internett og varmtvann inkludert
- Takterrasse
- Nylig modernisert leilighet

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, Stue, kjøkken, bad, soverom

Ytre rom:

Privat uteplass

## STANDARD

Entré - Pen parkett og finmalte vegger.

Stue/Kjøkken - Pen parkett og finmalte vegger.

Soverom - Pen parkett og helt nymalte vegger.

Bad - Fine og hele fliser på gulv og vegger.

## INVENTAR

Boligen leies ut møblert i henhold til inventarliste. Dette kan endres ved avtale.

Seng, pult, baderom skap, tv-benk, stuebord, sofa og puff, 4 barkraker, 2 sett med utemøbler og puter, og parasoll.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, dørtelefon med video, terrasse, hage, tilgang til felles takterrasse, opplegg internett, ikke-røyk, sentralt, utsikt, barnevennlig, rolig, moderne, parkett, 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

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65435 - TRONDHEIMSVEIEN 197 B, 0570 OSLO

---

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

## 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 strømvtale 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 strømvtalene 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 strømvtalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

## HUSLEIE

Kr. 16 900 pr. måned. Varmtvann, vann og avløpsutgifter og grunnpakke internett 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 tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.02.2026

Leietid: 01.02.2026 - 31.01.2029

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 status "tatt i bruk" hos kommunen

## VILKÅR OM LEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65435 - TRONDHEIMSVEIEN 197 B, 0570 OSLO

---

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 § 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.

## TYPE Utleieobjekt

Denne utleieboligen er utleiers egen bolig og leies ut ved et midlertidig fravær på inntil fem år. Det opplyses om at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Bestemmelsen i husleieloven § 7-3 om framleie av del av bolig og husleieloven § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke. Av bestemmelsene i husleieloven kapittel 9 skal bare husleieloven § 9-10 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i husleieloven § 9-6. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

## Utleiemeglerens vederlag

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 50,00% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 000,00

Annonsering og tilrettelegging 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

Dyrehold ikke tillatt. Ikke tillatt å røyke inn. Ikke tillatt å bruke stilhæler inne. Viktig at det settes filknott på alle møbler. Begrensning mot å borre hull i vegger og tak. Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjonen åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fukstkader. Dersom alarm går og det blir uttyrkning må leietaker dekke kostnader forbundet med dette.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65435 - TRONDHEIMSVEIEN 197 B, 0570 OSLO

---

## 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 opptrer 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 65435 - TRONDHEIMSVEIEN 197 B, 0570 OSLO

---



Fantastisk utsikt



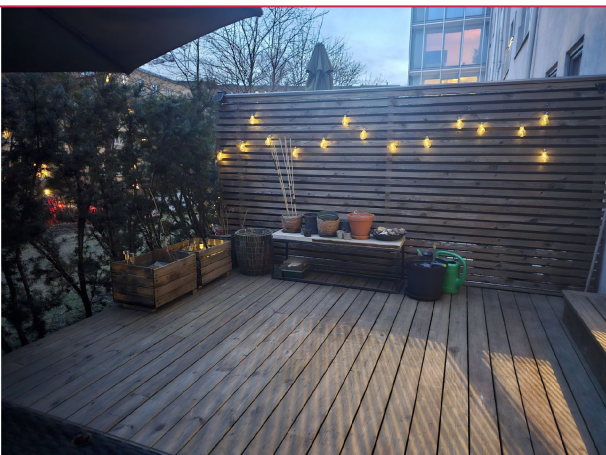
Stue/kjøkken



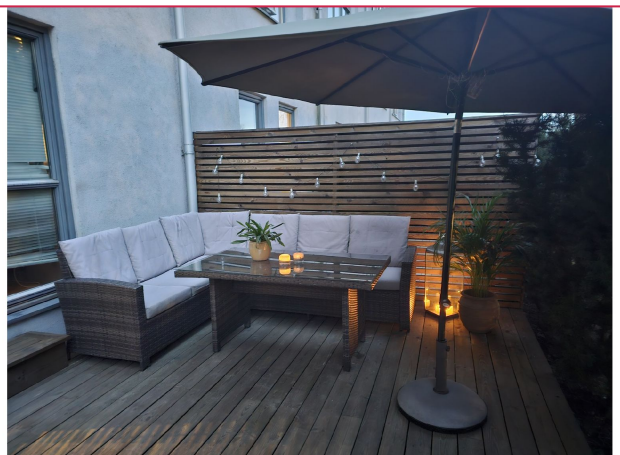
Kjøkkenet fra "baren"



Kjøkken



Uteplass



Sett billedbeskrivelse

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65435 - TRONDHEIMSVEIEN 197 B, 0570 OSLO



Sett billedbeskrivelse



Sett billedbeskrivelse



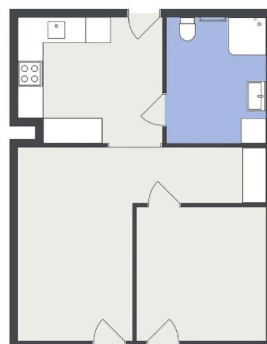
Bad med vaskemaskin



Nylig malte vegger.



Soverom



Plantegningen er ikke målestav, og overflateutrustningen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegning



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 65435 - TRONDHEIMSVeien 197 B, 0570 OSLO



Takterrasse

**UTLEIEMEGLEREN**

Utleiemegleren

Mægler

Eiendomsmæglerfullmæktig

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