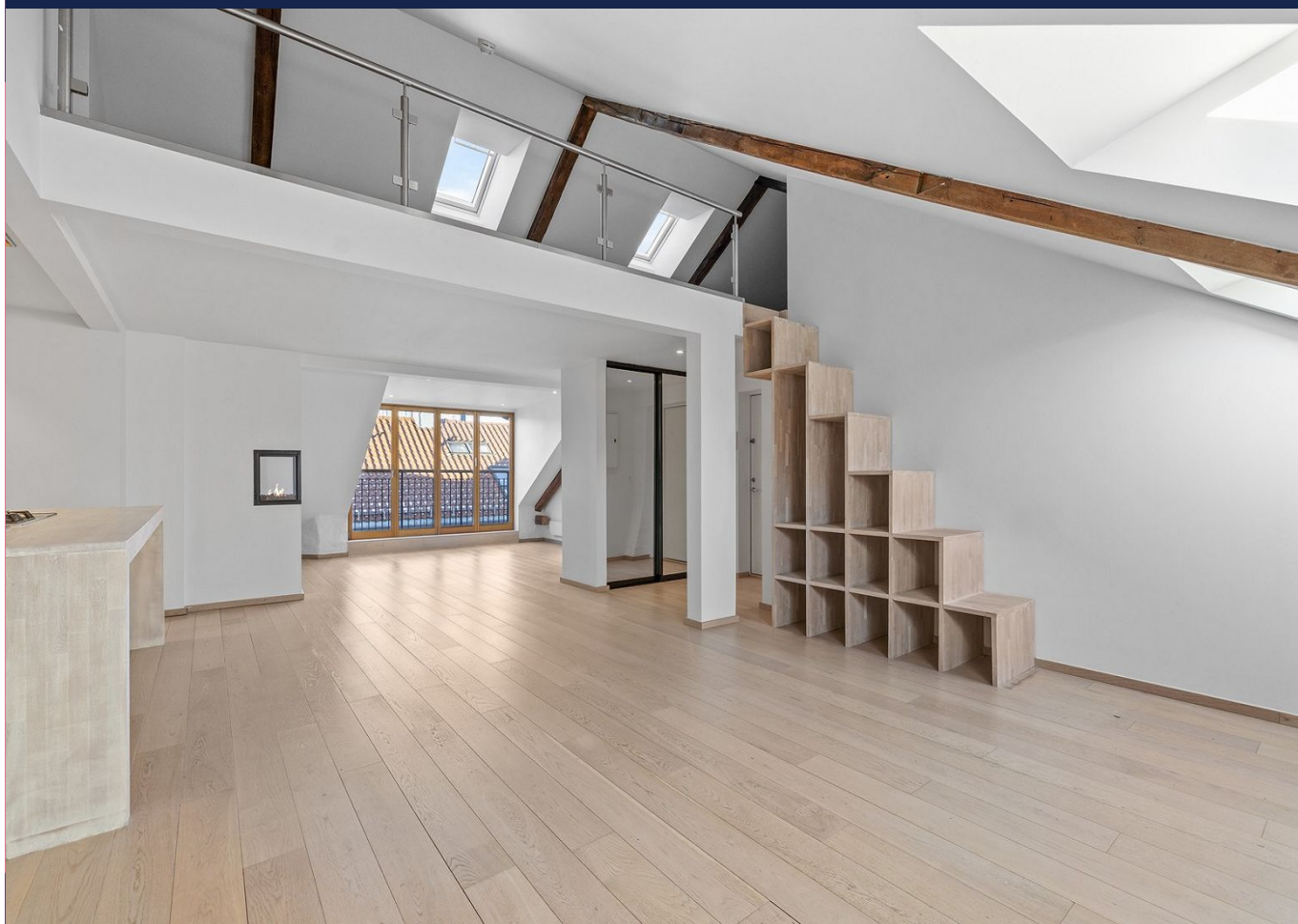


# GRÜNERLØKKA

OLAF RYES Plass 5 A, 0552 OSLO



**GRÜNERLØKKA: MEGET FLOTT TOPPLEILIGHET PÅ OLAF RYES Plass. KORT VEI TIL ALT MAN TRENGER. MÅ OPPLEVES! LEDIG OMGÅENDE.**

LEIEPRIS:	Kr. 30 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.05.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 96 kvm. Antall rom: 3.
ANSVARLIG MEGLER:	Jesper Fredson
TELEFON:	98 04 09 29
E-POST:	<a href="mailto:jesper.fredson@utleiemegleren.no">jesper.fredson@utleiemegleren.no</a>
REFERANSE:	Saksnummer 66155
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/66155">www.utleiemegleren.no/bolig/66155</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES Plass 5 A, 0552 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jesper Fredson

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

66155/0139-26

## EIER

Thomas Løvslund

## EIENDOMMEN

Adresse: Olaf Ryes plass 5 A, 0552 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Areal: 96 kvm. **BRA-i**, totalt 96 kvm. **BRA**.

Antall rom: 3

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 228, Bnr 250, Snr 20, 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 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

Leiligheten har en svært attraktiv, rolig og tilbaketrukket beliggenhet sentralt på Grünerløkka, med nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker og utesteder. Rett utenfor døren er det yrende byliv, kafeer, restauranter og grønne parker.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekafeer, markeder og små nisjeforretninger.

Leiligheten ligger i kort avstand til matvareforretninger som Joker, Rema 1000 Birkelunden, KIWI Markveien, Meny

---



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES Plass 5 A, 0552 OSLO

---

Ringnes park og flere andre. Kun få minutter unna finner du dessuten flere av løkkas mest populære spisesteder. På Trattoria Popolare får du fantastisk italiensk mat, Ostebutikken på Birkelunden er en intim og autentisk fransk Bistro, på Villa Paradiso finner du pizza som er beskrevet som Oslos beste, meksikansk mat på Tijuana, tapas på Txotx og burger på Munchies. Dette er bare noen av mange alternativer!

En kort spasertur unna ligger Vulkan, som er Oslos populære kultur- og kreative næringslivsenter. Her finner man Mathallen med spesialbutikker, kafeer og spisesteder. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren; Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, Pokalen (sportsbar), BLÅ og flere andre serveringssteder. I tillegg har man Westerdals School of Communications, treningscenter og Kolsås klatreklubbs klatrevegg, en dagligvareforretning og flere nærsenter-tilbud i Nordre kvartal. Det er derfor Vulkan kalles "den lille byen i byen".

På Grünerløkka finnes også mange andre parker som Kubaparken, Olaf Ryes plass, Birkelunden og Sofienbergparken. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok.

For de treningsglade finnes i tillegg til parkene, idylliske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre er også i nærheten, som for eksempel SIO Vulkan og SATS Ringnes Park. Det finnes også flere fotballbaner i området.

## ADKOMST

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker (nr. 12, 15 og 18 fra Olaf Ryes plass) og busser (nr. 30 fra Sofienbergparken og nr. 21 og 26 fra Sannerget) i nærheten. Grünerløkka ligger dessuten med kort avstand til sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Det er gangavstand til Torshov, Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Carl Berner, Tøyen og Grønland.

## BESKRIVELSE

Entre:

Flott entre med god plass til å henge av seg yttertøy i medfølgende garderobeskap i gangen. Tilknyttet calling.  
Gulv: Parkett. Vegger: Malt.

Åpen stue og kjøkkenløsning:

Meget romslig og lys stue med plass til stort spisebord og sofa med tilhørende møblement. Vinduene på ene siden kan åpnes så man får fransk balkong.

Stuen har også meget romslig hems med plass til seng om man ønsker det.

Gulv: Enstavs eikeparkett. Vegger: Malt

Kjøkken:

Meget flott kjøkken som har godt med skap og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med, kombiskap, oppvaskmaskin, gasstopp og stekeovn.

Gulv: Enstavs eikeparkett. Vegger: Malt.

Hems:

Av god størrelse med god plass til seng av god størrelse.

Soverom 1:

Har god plass til dobbeltseng og godt med oppbevaring i medfølgende garderobeskap. Store vinduer som kan åpnes helt opp til fransk balkong.

Gulv: Enstavs eikeparkett. Vegger: Malt.

Soverom 2:

Har plass til seng av god størrelse. Godt med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Godt med naturlig lys fra takvindu.

Bad:

Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusjhjørne, badekar, dobbelservant, stort speil og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Gulv: Fliser. Vegger: Fliser



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES PLASS 5 A, 0552 OSLO

---

## WC:

Wc utstyrt med toalett, servant og speil.

Gulv: Fliser. Vegger: Fliser.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entre/Åpen stue og kjøkkenløsning/Stor hems/2 soverom/WC/Bad

## STANDARD

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, opplegg internett

Det er ikke lov å røyke inne i leiligheten.

Det er ikke lov med husdyr.

Leietaker tegner eget abonnement for internett.

## PARKERING

## 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. 30 000 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES Plass 5 A, 0552 OSLO

---

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: 01.05.2026

Leietid: 01.05.2026 - 30.04.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.01.2027, 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 30.04.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.01.2027 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 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 37,50% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 200,00

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES Plass 5 A, 0552 OSLO

---

Annonsering og tilrettelegging kr. 2 000,00  
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.

## **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 Pro AS  
Nydalsveien 24, 0484 OSLO  
Tel +47 23 00 61 20  
Organisasjonsnummer 914748569



# INFORMASJON OM BOLIGEN

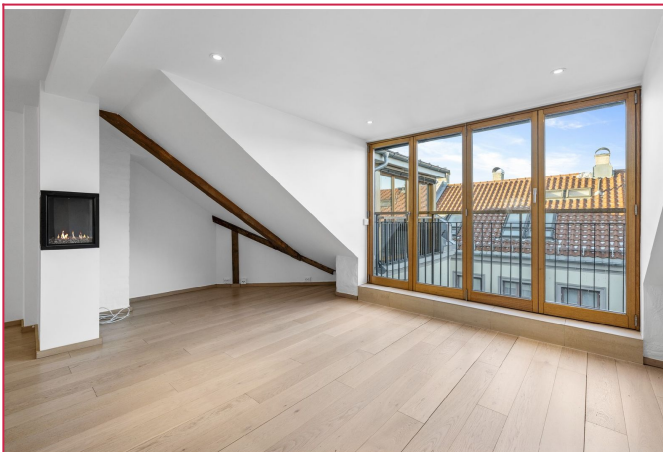
SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES Plass 5 A, 0552 OSLO



Flott gjennomgående og lys stue.



God plass til sittegruppe og tilhørende møblement.



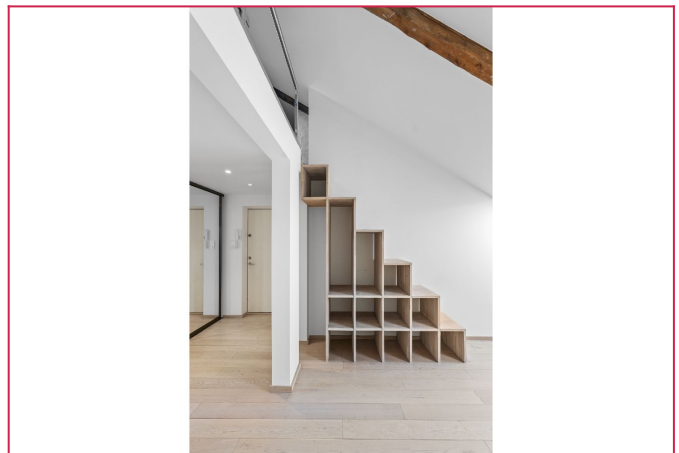
Store vinduer som kan åpnes.



God plass til stort spisebord.



Store vinduer som sørger for naturlig lys.



Trapp opp til hems.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

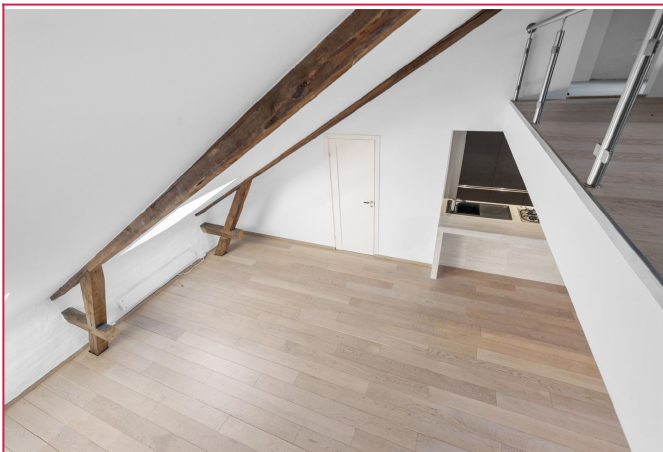
SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES PLASS 5 A, 0552 OSLO



Hems av god størrelse, kan fint brukes som soverom.



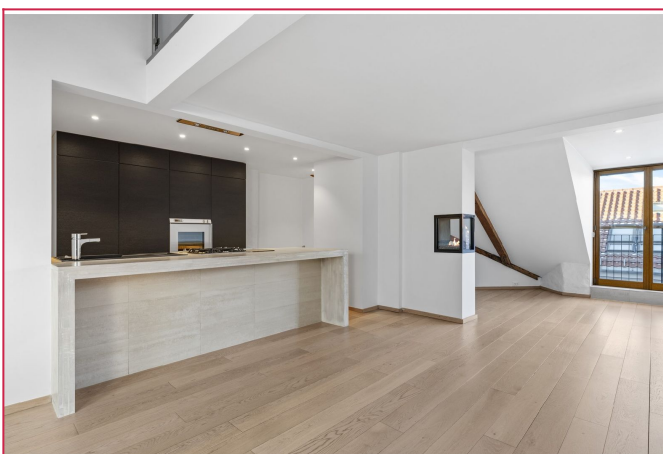
God plass til seng oppe på hems.



Utsikt fra hems.



Flott kjøkken med integrerte hvitevarer.



Flott kjøkken



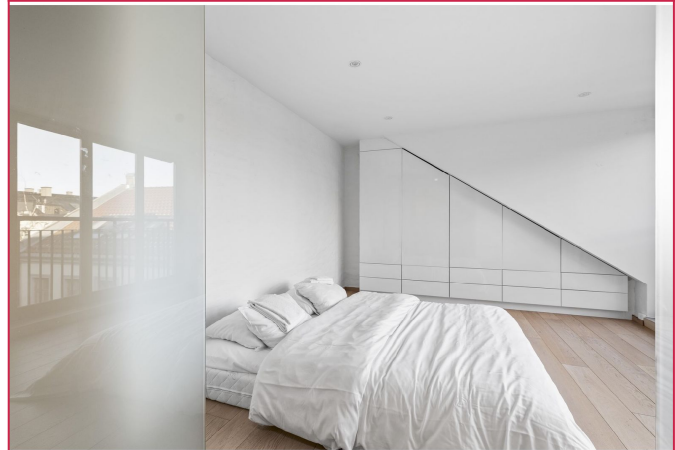
Godt med skap og benkeplass.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

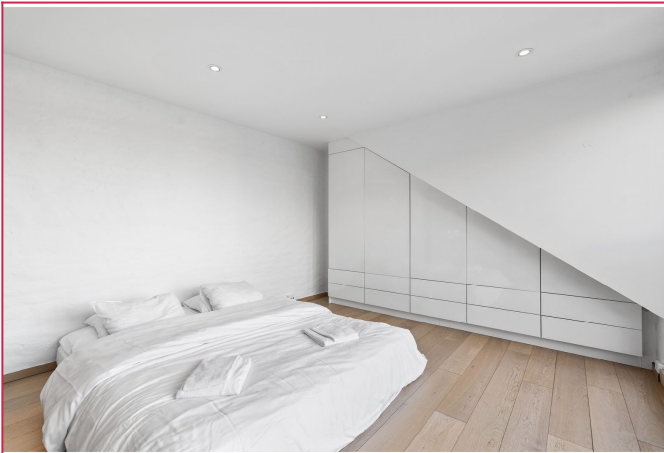
SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES PLASS 5 A, 0552 OSLO



Utsikt ut over stuen fra kjøkken.



Hovedsoverom



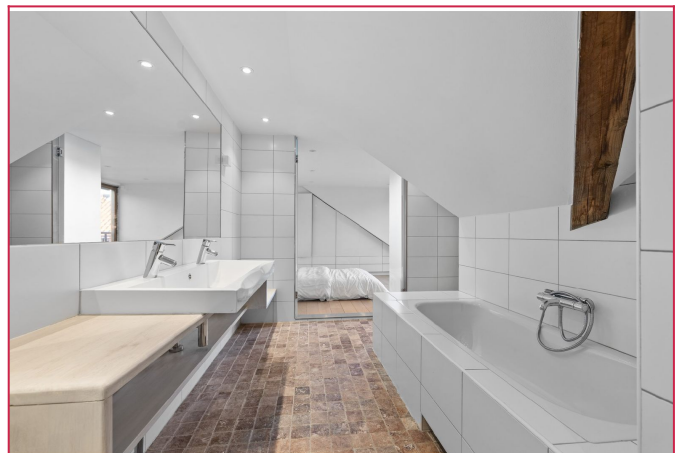
God plass til dobbeltseng i hovedsoverom.



Store vinduer som sørger for naturlig lys.



Kan åpnes opp til en fransk balkong.



Pent flislagt bad med varmekabler i gulv.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

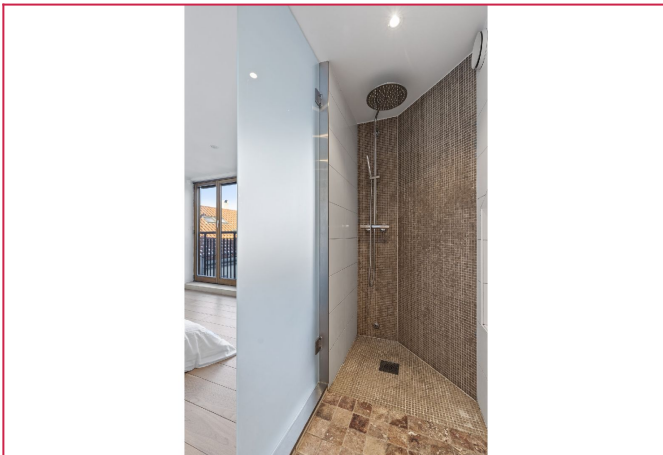
SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES PLASS 5 A, 0552 OSLO



Bad



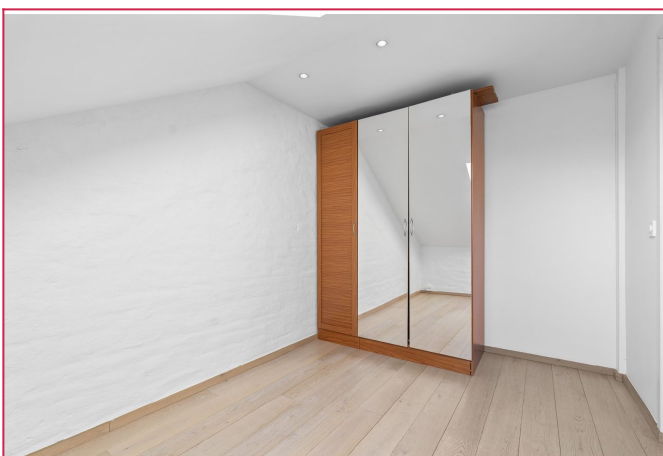
Bad



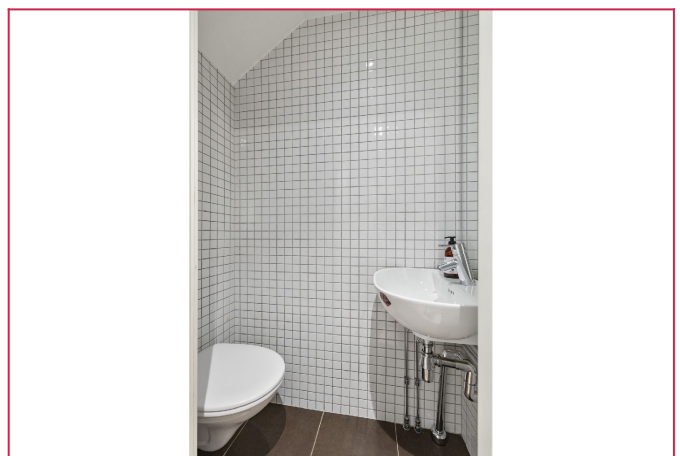
Dusjhjørne.



God plass til seng av god størrelse i soverom 2.



Oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap.



WC

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66155 - OLAF RYES Plass 5 A, 0552 OSLO



Entre med god plass til å henge av seg yttertøy.

### 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](#)