

## URANIENBORG - MAJORSTUEN

SORGENFRIGATA 35 B, 0365 OSLO



**MAJORSTUA - MEGET FLOTT 2-ROMS TOPPLEILIGHET  
MED BALKONG. MEGET SENTRAL BELIGGENHET MED  
KORT VEI TIL BUTIKKER OG OFFENTLIG  
KOMMUNIKASJON. HVITEVARER INKLUDERT.**

LEIEPRIS: Kr. 20 500 pr. mnd.  
OVERTAKELSE: 30.04.2026  
AREAL/ROM: Sum BRA 54 kvm. Antall rom: 2.  
ANSVARLIG MEGLER: Jesper Fredson  
TELEFON: 98 04 09 29  
E-POST: [jesper.fredson@utleiemegleren.no](mailto:jesper.fredson@utleiemegleren.no)  
REFERANSE: Saksnummer 29002  
WEB: [www.utleiemegleren.no/bolig/29002](http://www.utleiemegleren.no/bolig/29002)



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29002 - SORGENFRIGATA 35 B, 0365 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jesper Fredson

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

29002/0188-26

## EIER

Sorgfri AS

## EIENDOMMEN

Adresse: Sorgenfrigata 35 B, 0365 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 54 kvm. **BRA-i**, totalt 54 kvm. **BRA**.

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 215, Bnr 347, Snr 33, 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

Sorgenfrigata 35 ligger i et meget attraktivt boligområde på Majorstuen. Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet. Området er bestående av klassiske bygårder, hovedsakelig av kvartalsbebyggelse fra perioden 1890-1920, samt noen funksigårder oppført i senere tid.

Kun få meter til populære Bogstadveien med shopping og yrende kafé-, bar- og restaurantliv. Her finner man et bredt spekter av butikker, alt fra eksklusive designerbutikker, hyggelige spesialforretninger til markedsdager med Bondens marked. Populære Delicatessen, Publiko, Cru og Joe and the Juice i umiddelbar nærhet. Her finner man også alt av dagligvareforretninger, vinmonopol, kino, bank, post, legesentre m.m. SATS treningssenter i Bogstadveien og SatsElixia treningssenter ved Colosseum kino.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29002 - SORGENFRIGATA 35 B, 0365 OSLO

---

Kort vei til Stensparken, St. Hanshaugen og Frognerparken med flotte tur- og grøntområder, samt Bislett Stadion, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen og Universitet på Blindern.

God offentlig kommunikasjon i nrområdet. Trikk nummer 11 og 19 i Bogstadveien, og trikk nummer 17 og 18 ved Bislett. Kort gange til buss, samt T-bane på Majorstua, hvor alle T-banens linjer går.

## ADKOMST

Buss Nr. 20 - Skøyen - Galgeberg  
Trikk Linje 12 - Majorstuen - Kjelsås - Linje 11 - Majorstuen - Disen - Linje 19 - Majorstuen - Sentrum  
Bane - Samtlige baner går øst- og vesover fra Majorstua stasjon.

## BESKRIVELSE

Entre:  
Plass til å henge av seg yttertøy. Tilknyttet callinganlegg.  
Gulv: Laminat. Vegger: Malt.

Stue:  
Plass til sittegruppe med tilhørende møblement. Store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til romslig balkong med plass til utemøbler og grill.  
Gulv: Laminat. Vegger: Malt.

Åpen kjøkkenløsning:  
Godt med skap og benkeplatt. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap er inkludert i husleien.  
Gulv: Laminat. Vegger: Fliser og malt.

Soverom:  
Har plass til dobbeltseng. Flere vinduer av god størrelse som sørger for naturlig lys. Innvendig walk in closet for klær.

Bad:  
Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet inneholder vegghengt toalett, servant med skuffer, speilskap, dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vaskemaskin følger med så lenge denne fungerer.  
Gulv: Fliser. Vegger: Fliser.

Kjellerbod: Det følger med kjellerbod av god størrelse.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:  
Entre/Åpen stue og kjøkkenløsning/Soverom/Innvendig bod/Bad

Ytre rom:  
Balkong

## STANDARD

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

## FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, opplegg internett og TV.

Det er ikke lov med husdyr.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29002 - SORGENFRIGATA 35 B, 0365 OSLO

---

Det er ikke lov å røyke inne i leiligheten.

HomeNet er leverandør av internett. Leietaker tegner eget abonnement for internett.

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. 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 strømvtales 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. 20 500 pr. måned. Varmtvann 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 tilfredsstill vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 30.04.2026

Leietid: 30.04.2026 - 29.04.2029

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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29002 - SORGENFRIGATA 35 B, 0365 OSLO

---

## 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 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 fast beløp kr. 8 200,00

Visning kr. 1 200,00

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.

## 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29002 - SORGENFRIGATA 35 B, 0365 OSLO

---

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 29002 - SORGENFRIGATA 35 B, 0365 OSLO



Leiligheten ligger i toppetasjen på bygget.



Utgang til balkong fra stue.



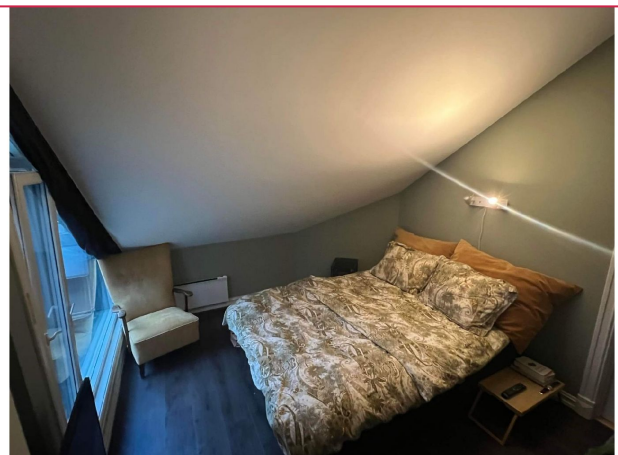
Romslig balkong med god plass til utembøler og grill.



Godt med skap og benkeplass i kjøkken.



Plass til spisebord i kjøkkendel.



Plass til dobbeltseng i soverom. Walkin closet garderobe.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 29002 - SORGENFRIGATA 35 B, 0365 OSLO



Pent flislagt bad med varmekabler i golv.



Fasade.

### UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Megler  
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