

# FROGNER

MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO



## MODERNE, OPPUSSET 2-ROMS PÅ BESTE FROGNER. LEDIG OMGÅENDE

LEIEPRIS:	Kr. 23 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.05.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 46 kvm. Antall rom: 2.
ANSVARLIG MEGLER:	Tina Marie Stålborg
TELEFON:	95 79 49 08
E-POST:	tina.stalborg@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 66312
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/66312">www.utleiemegleren.no/bolig/66312</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66312 - MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Tina Marie Stålborg

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

66312/0257-26

## EIER

Christian Reinholdt og Anne Birthe Lømo

## EIENDOMMEN

Adresse: Magnus Bergs gate 4 B, 0266 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 46 kvm. **BRA-i**, totalt 46 kvm. **BRA**.

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 212, Bnr 610, Snr 7, Boenhet H0202

## 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 E

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

Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket med gangavstand til "alt" du trenger.

Leiligheten ligger perfekt plassert i Gimleveien/Magnus Bergs gate, i et stille og tilbaketrukket område. Selve Gimleveien har svært lite gjennomgangstrafikk, og er å anse som en av Frogners flotteste gater med nydelige bygninger, brosteinsgater og Frogner kirke i enden. Bebyggelsen på Frogner for øvrig er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og i dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene her. Rett rundt hjørnet finner du vakre Frognerparken, som inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Det er ellers gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, som Bogstadveien/Hegdehaugsveien, Bygdøy allé samt Karenslyst allé. Her finnes et rikt utvalg av kaféer, barer og restauranter, nisjebutikker og alt annet man trenger. Historiske og ærverdige Gimle Kino ligger



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66312 - MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO

---

også innen kort rekkevidde.

Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi og Joker, begge i Frognerveien rett rundt hjørnet. I umiddelbar nærhet ligger også restaurantene Vineria Ventidue, Enoteca, Brasserie Ouest og Feinschmecker, og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjelberg.

Du finner trikk like i nærheten i Frognerveien, og buss i Thomas Heftyes gate, som begge er ca. 2 min gangavstand fra leiligheten. Knutepunktet Majorstuen kan nås raskt via trikk. Nasjonalteateret er også et nært knutepunkt, som også har tog og flytog. Du finner også tog og flytog på Skøyen, som er en liten busstur unna.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Magnus Bergs gate 4B - En sjarmerende og moderne 2-roms med en gjennomgående høy standard. Leiligheten ble pusset opp i 2020 med nye overflater, nytt el anlegg, samt nytt kjøkken og bad. Perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til "alt", men samtidig rolig og tilbaketrukket.

Leiligheten vender ut mot Gimleveien, som er å anse som en av Frogners flotteste gater; nydelige og ærverdige bygninger, brosteinsgater og Frogner kirke i enden. Trikk og buss i umiddelbar nærhet, i tillegg til flere dagligvare- og nisjebutikker.

Stuen er romslig med store vinduer som gir gode lysinlipp, god plass til sofagruppe og bord. Åpen løsning mot kjøkkenet med en moderne innredning, godt med skap og benkeplass, integrerte hvitevarer vil medfølge. Delikat, flislagt badrom utstyrt med egen dusjnisse, servantinnredning og vegghengt toalett, egen bod med vaskemaskin, inngang fra bad. Luftig soverom med garderobe.

Høydepunkter:

- Luftig og meget innholdsrik planløsning
- Lekkert kjøkken fra 2020
- Stort og luftig bad fra 2020
- Soverom med garderobeplass
- 2 store boder
- Attraktiv beliggenhet
- Bod på 1m<sup>2</sup> med vaskemaskin
- Wifi inkludert

Velkommen til visning!

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/WC, bod med vaskemaskin.

Ytre rom:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 8 kvm og en loftsbod på ca 3 kvm (gulvareal ca 5 kvm).

## STANDARD

Gjennomgående høy standard.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, opplegg internett, ikke-røyk, sentralt, opplegg for internett.

Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66312 - MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO

---

## PARKERING

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. 23 000 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 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: 01.05.2026

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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66312 - MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO

---

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 48,00% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 200,00

Annonsering og tilrettelegging kr. 3 500,00

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

Ikke lov å røyke inne. Leietaker er pliktig til å gjøre seg kjent med og følge husordensregelen for sameiet. Det er ikke lov å bore i vegger eller gjøre forandringer på leiligheten uten skriftlig samtykke. Eventuelle hull skal sparkles og males før overlevering. Møbelknotter må benyttes under møbler. Det er ikke lov å gå med stiletthæler som kan forårsake merker i gulv. Internett og kabel-tv er inkludert så lenge sameiet har en felles avtale om dette. Ved dugnad må leietaker stille på eiers vegne.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

Leietaker vil bli avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen før inn- og utflytting.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66312 - MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO

---

## 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 Frogner AS  
Thomas Heftyesgt 39, 0267 OSLO  
Tel +47 21 93 13 00  
Organisasjonsnummer 982974852



# INFORMASJON OM BOLIGEN

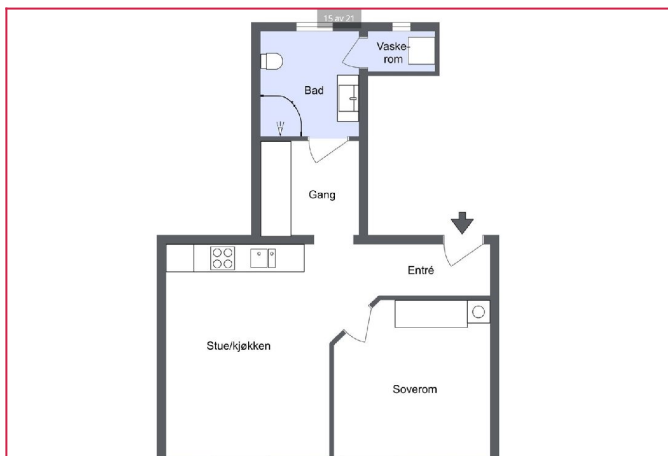
SAKSNUMMER 66312 - MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO



Integreerte hvitevarer.



Store vinduer som gir gode lysforhold



Planskisse



Luftig soverom med god plass til dobbelt seng.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66312 - MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO



Delikat bad/WC



Egen bod med vaskemaskin, inngang fra bad.



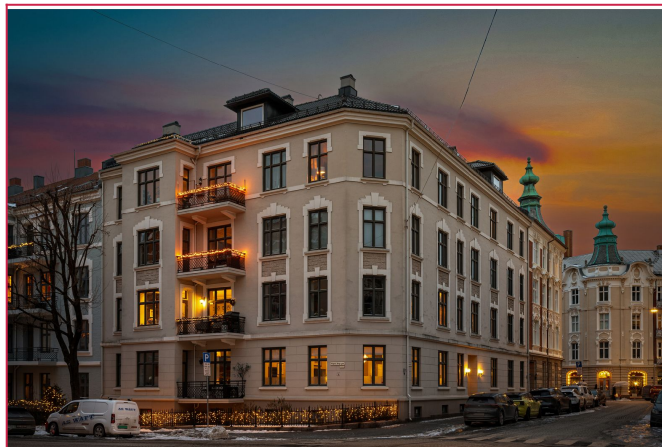
Entre med integrert garderobe.



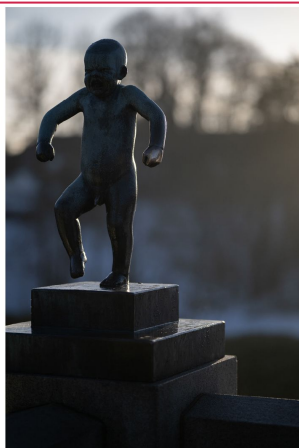
Felles brannbalkong

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66312 - MAGNUS BERGS GATE 4 B, 0266 OSLO



Leiligheten ligger på beste Frogner med gåavstand til alt av fasiliteter



Frognerparken kun noen minutter unna

**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](#)