

# FROGNER

MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO



## KLASSISK 4-ROMS LIELIGHET MED GOD TAKHØYDE OG ATTRAKTIV BELIGGENHET - NYERE BAD OG KJØKKEN - 2 ILDSTEDER

LEIEPRIS:	Kr. 32 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	15.04.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 112 kvm. Antall rom: 4.
ANSVARLIG MEGLER:	Joachim Rybka
TELEFON:	48 84 67 64
E-POST:	joachim.rybka@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 66246
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/66246">www.utleiemegleren.no/bolig/66246</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66246 - MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Joachim Rybka

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

66246/0134-26

## EIER

Pål Vincents Pedersen og Svetlana Pedersen

## EIENDOMMEN

Adresse: Magnus Bergs gate 2 B, 0266 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Frogner

Areal: 102 kvm. **BRA-i**, 10 kvm. **BRA-e**, totalt 112 kvm. **BRA**.

Antall rom: 4

Etasje: 1

Matrikkel: Gnr 212, Bnr 608, Snr 3, Boenhet H0102

## 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.

## BELIGGENHET

I Magnus Bergs gate 2B bor du midt i et av Oslos mest ettertraktede og klassiske boligområder. Frogner er kjent for sin sjarmerende bygårdsbebyggelse, rolige gater og grønne omgivelser, kombinert med et rikt utvalg av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Her kan du starte dagen med en tur i Frognerparken, ta en kaffe på en av området mange kaféer, nyte et bad på Tjuvholmen eller utforske butikkene i Bogstadveien – alt innen kort gangavstand.

Frognerparken, en av byens mest kjente og største parker, tilbyr flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du åpne grøntområder, turstier, lekeplasser og det velkjente Vigelandsanlegget. I nærheten ligger også Frognerbadet og Frogner stadion, med bademuligheter om sommeren og skøytebane om vinteren. Området har



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66246 - MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO

---

dessuten et variert aktivitetstilbud med blant annet treningsentre, tennisbaner og kulturtilbud som Gimle kino.

En kort spasertur tar deg videre til Aker Brygge og Tjuvholmen, hvor du kan oppleve sjøliv, bading, skulpturpark og anerkjente kunstgallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Kollektivtilbudet er svært godt, med både buss og trikk i nærheten som gir enkel adkomst til sentrum, Majorstuen, Skøyen og øvrige deler av byen. Området er også godt tilrettelagt for både gående og syklende, med korte avstander til både fjorden og sentrum.

Det finnes flere anerkjente skoler og barnehager i området, både offentlige og private. Med nærhet til barne- og ungdomsskoler, videregående skoler og internasjonale tilbud, er Frogner et attraktivt valg også for barnefamilier.

## BESKRIVELSE

Dette er en 4-roms leilighet med tidstypiske detaljer som stukkatur, god takhøyde og store vindusflater som gir et lyst og luftig preg. Badet ble oppgradert i 2014, og i stuen er det en flott kakkelovn fra 2025. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner, med kort gangavstand til Frognerparken og trikkeholdeplass. Det er også enkel tilgang til sjøen, populære handlegater og Oslo sentrum.

## EIENDOMMENS ROM

## STANDARD

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, komfyr, vaskemaskin.

Frittstående hvitevarer medfølger så lenge de virker, reparasjon/bytte inngår ikke i leieavtalen.

## FASILITETER

## 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. 32 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter og grunnpakke internett er inkludert i leien.

Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66246 - MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO

---

## 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 OPPSIGELSESDAGANG

Overtakelse: 15.04.2026

Leietid: 15.04.2026 - 14.04.2029

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 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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66246 - MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO

---

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. 1 200,00

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

Røyking inne ikke tillatt. Husdyrhold er kun tillatt ved skriftlig samtykke fra utleier. Leietaker plikter å bruke filtknopper på alle møbler.

Oppheng på tak og vegger er kun tillatt ved skriftlig samtykke fra utleier

## 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 Majorstuen AS

Essendrops gate 9, 0368 OSLO

Tel +47 22 93 29 00

Organisasjonsnummer 975821846



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66246 - MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO



Flott klassisk 4-roms leilighet med god takhøyde og lekre detaljer



Hovedsoverommet er stort med stor garderobe



Leiligheten er en typisk klassisk leilighet med god takhøyde og stukkatur i taket.



Romslig spisestue med peis



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66246 - MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO



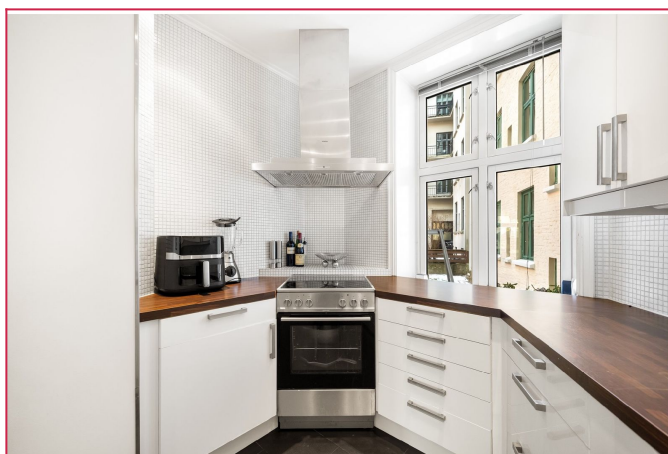
De store vinduene og god takøyde sørger for at leiligheten er lys og luftig



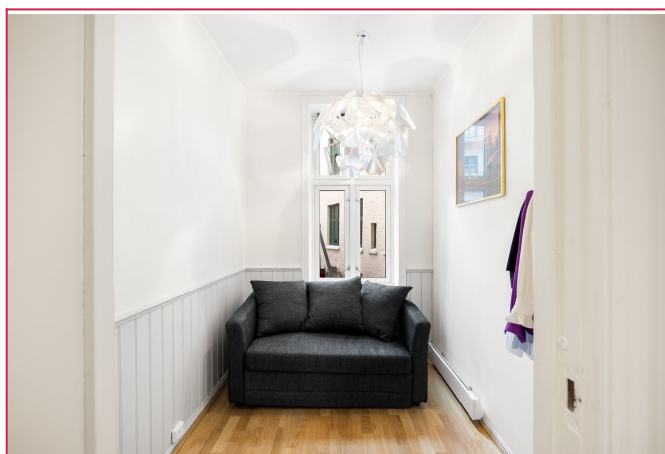
Stor entré med flilagt gulv og downlights i taket



Romslig kjøkken med god largings og benkeplass



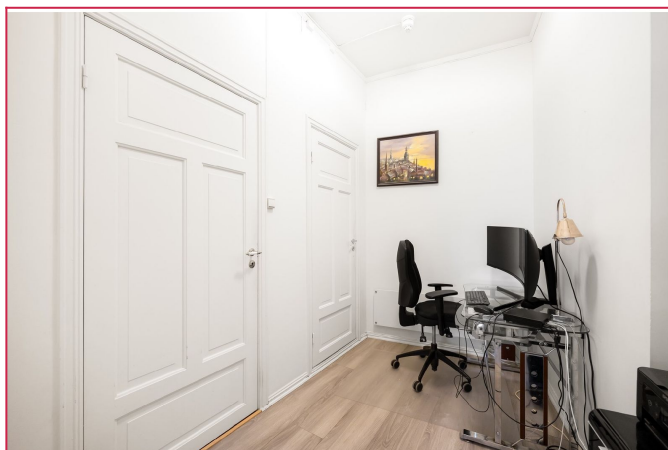
På veggene er det fine mosaikkfliser



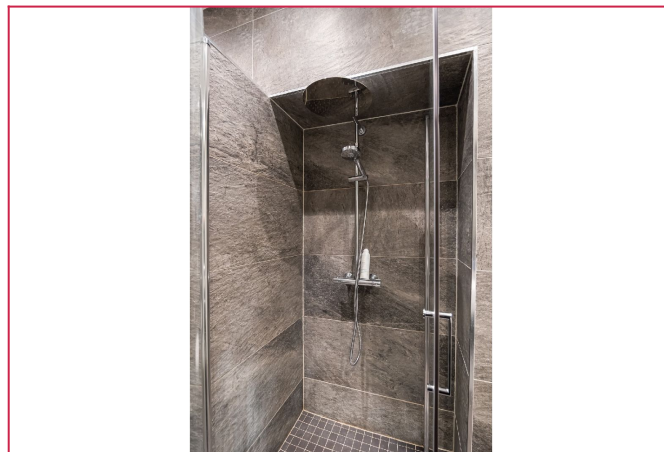
Det andre soverommet er et perfekt barerom eller hjemmekontor

# INFORMASJON OM BOLIGEN

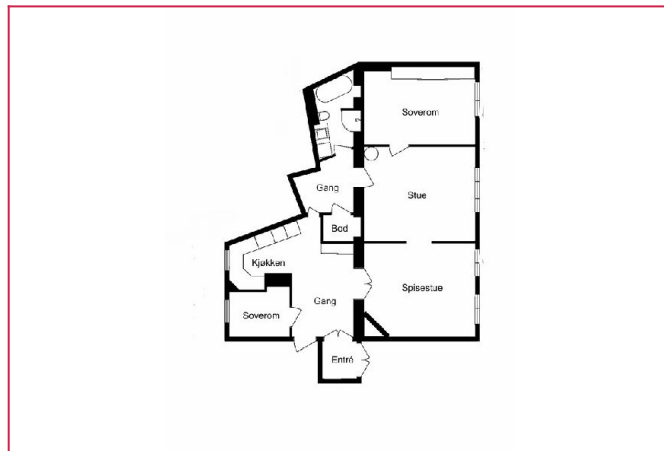
SAKSNUMMER 66246 - MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO



Lekker bad fra 2014



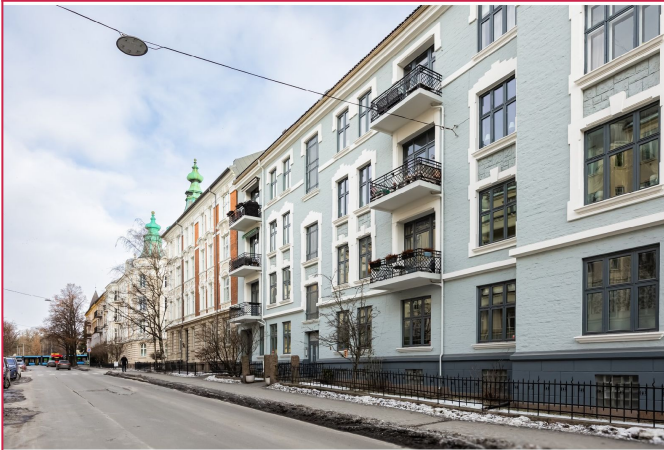
Dusjnislé med rainfall dusj



Plantegning

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66246 - MAGNUS BERGS GATE 2 B, 0266 OSLO



Velkommen til visning!

**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