

# RODELØKKA

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO



## GRÜNERLØKKA/RODELØKKA - LYS OG AREALEFFEKTIV 4-ROMS LEILIGHET - VARMTVANN, FYRING OG INTERNETT INKL. - 3 SOVEROM

LEIEPRIS:	Kr. 25 500 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.08.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 55 kvm. Antall rom: 4.
KONTAKTPERSON:	Katrine Silkoset
TELEFON:	40 05 48 19
E-POST:	<a href="mailto:katrine.silkoset@utleiemegleren.no">katrine.silkoset@utleiemegleren.no</a>
REFERANSE:	Saksnummer 33731
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/33731">www.utleiemegleren.no/bolig/33731</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33731 - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Katrine Silkoset

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

33731/0239-26

## EIER

Sveinung Taraldsrud Løkken

## EIENDOMMEN

Adresse: Christian Michelsens gate 45, 0568 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Areal: 55 kvm. **BRA-i**, totalt 55 kvm. **BRA**.

Antall rom: 4

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 227, Bnr 29, Snr 47, Leil.nr H0202, 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 G

Boligens energiattest, med oppvarmingskarakter, er tilgjengelig hos megler og utleveres ved forespørsel.

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

## BELIGGENHET

Leiligheten ligger tilbaketrukket og rolig til i et sentralt og populært boligområde på Rodeløkka, like ved Torshov og ovenfor det yrende livet på Grünerløkka. Nærområdet byr på flere hyggelige kaféer, små forretninger, grønnsaksforretninger og flere dagligvarebutikker. Umiddelbar nærhet til flere populære rekreasjonsområder som Birkelunden park, Torshovdalen og Sofienberg-parken samt koselige turmuligheter langs Akerselva.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33731 - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO

---

Innenfor kort gangavstand finner du Carl Berner, som er et knutepunkt for ulike forretninger og kollektivtilbud. Torshovs fasiliteter finner du også like ovenfor med et rikelig utvalg av koselige spisesteder, butikker og teater.

Det er også gangavstand til Sofienbergparken, Birkelunden og en rekke populære restauranter og utesteder på Løkka. En kort gåtur unna kommer du til knutepunktet på Olaf Ryes plass der du finner en rekke forretninger og restauranter med populære uteserveringer som blant annet Fru Hagen og Villa Paradiso. Det arrangeres også et populært og fargerikt loppemarked på Birkelunden hver søndag, som kan være en perfekt dagsaktivitet. Ringnes park er også like ved med blant annet Ringen kino, Elixia og flere forretninger.

Det er et godt tilbud av offentlig transport med t-bane, trikk og buss rett i nærheten. Carl Berners plass ligger kun 5-10 minutter gange unna, et knutepunkt for offentlig transport som tar deg dit du vil.

Perfekt beliggenhet om du ønsker å bo i et urbant og sentralt område!

## ADKOMST

Se kartskisse i nettannonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

## BESKRIVELSE

Velkommen til Christian Michelsens gate 45!

Dette er en lys og arealeffektiv 4-roms leilighet med god planløsning beliggende i byggets andre etasje.

Leilighet holder en gjennomgående velholdt standard og består av romslig gang, åpen-og moderne kjøkkenløsning med stue som har originale regulv med plass til sofagruppe og spisebord, 3 soverom hvor 1 har parkett på gulv og 2 med trebord på gulv, bad med fliser på gulv og vegger med vaskemaskin og varmekabel. Leilighet leies umøblert med hvitevarer som følger.

Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann og grunnpakke internett er inkludert i leien.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller og 1 bod på loft.

Ledig 01.08.26

\*\*\*\*\*

Er du interessert?

Send meg en melding fra annonsen med kortfattet info om deg selv og de som skal bo i boligen. Ta med info som jobb, økonomi, referanser og kort informasjon om hvem dere er.

Ved andre spørsmål, send meg en melding fra annonsen eller en epost til [katrine.silkoset@utleiemegleren.no](mailto:katrine.silkoset@utleiemegleren.no).

Are you interested?

Send me a message from the ad with brief info about yourself and those who will live in the apartment. Include information such as work, finances, references and brief information about who you are.

If you have other questions, send me a message from the ad or a email to [katrine.silkoset@utleiemegleren.no](mailto:katrine.silkoset@utleiemegleren.no).

\*\*\*\*\*

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, baderom og 3 soverom.

Ytre rom:

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller og 1 bod på loft.

## STANDARD

Leiligheten holder en gjennomgående velholdt standard. Hovedsakelig opprinnelig trebord og fliser på gulv og ellers malte flater. Boligens overflater er nylig oppusset og kjøkken er flyttet til stue for å danne ett soverom.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33731 - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO

---

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte, folierte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.

Flislagt badrom, opplyst å være modernisert i 2004/2005 i regi av sameiet, med standard innredning, varmekabler, dusjhjørne og ovalt stålsluk. Gulv med fliser, membran, varmekabler og sluk er i følge salgsoppgave skiftet i 2021. Himling med integrert belysning ble da også skiftet.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

## FASILITETER

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

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med sentralfyring.

## 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. 25 500 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann 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 tilfredsstillter vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.08.2026

Leietid: 01.08.2026 - 31.07.2029



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33731 - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO

---

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 30.04.2027, 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 31.07.2027. Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 30.04.2027 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 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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33731 - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO

---

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen jfr. Husleielovens § 2-5.

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Det skal ikke røykes i boligen. Begrensinger til å borre i vegger og tak, boring skal skriftlig forhåndsgodkjennes av eier. Det skal settes filtknopper på møbler som tas med inn i leiligheten. Husleien inkluderer til enhver tid det kabel-tv/Internetttilbud som er inkludert i utleiers felleskostnader til borettslag/sameie. Skulle det skiftes leverandør eller andre forandringer gjøres underveis i leieforholdet som ligger utenfor eiers kontroll, vil nytt tilbud/forandringer gjelde for leieforholdet.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

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

Felles gjennomgang av boligen utføres kun mandag til fredag mellom klokken 0900 og 1600, og ikke på lørdager, søndager, offentlige helligdager, julaften eller nyttårsaften.

## 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 Grønland og Bjørvika AS

Rubina Ranas gate, 0190 OSLO

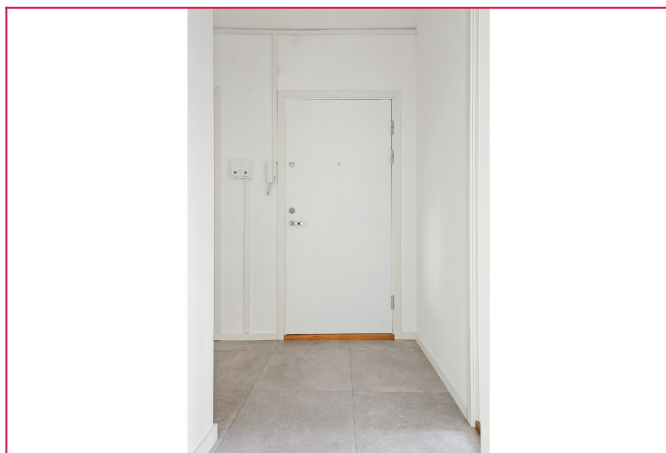
Tel +47 23 00 27 20

Organisasjonsnummer 992876883

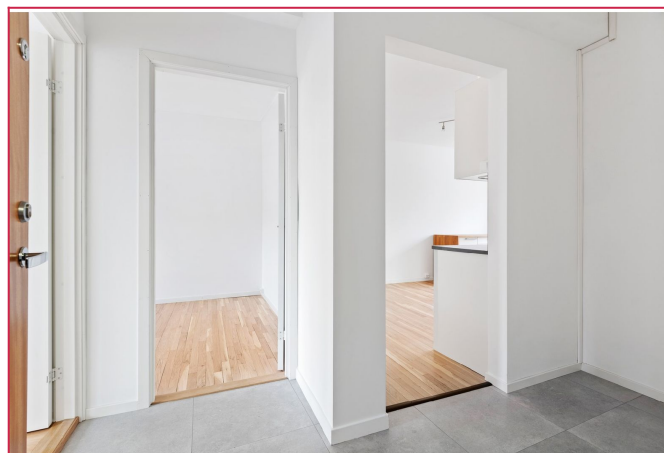


# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33731 - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO



Romslig gang med plass til skoskap



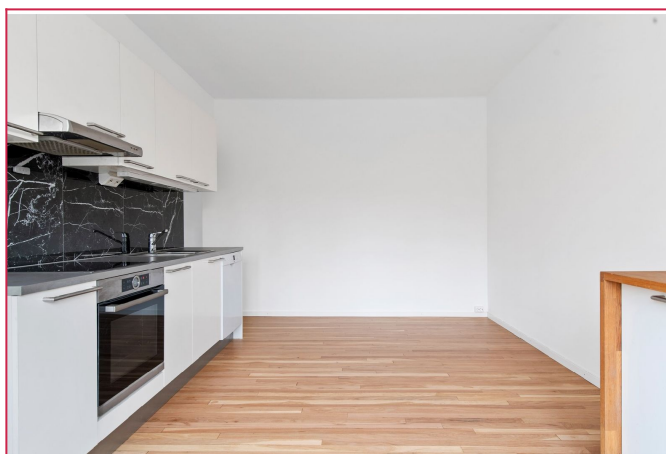
Leilighet har en god planløsning



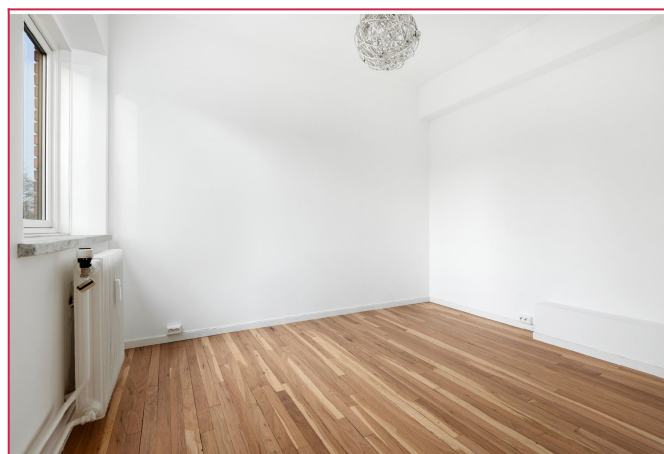
Stilren kjøkkenløsning med lyse fronter



Lys og åpen stue med fin utsikt fra 2.etg



Oppvaskmaskin, kombiskap, komfyr med platetopp medfølger

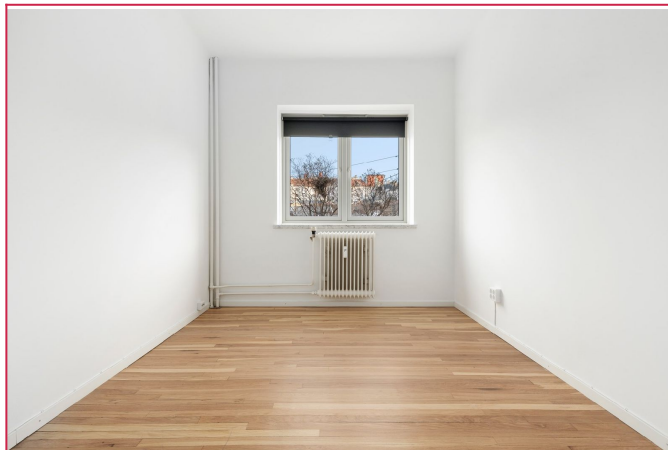


Romslig hovedsoverom med plass til seng og garderobeskap



# INFORMASJON OM BOLIGEN

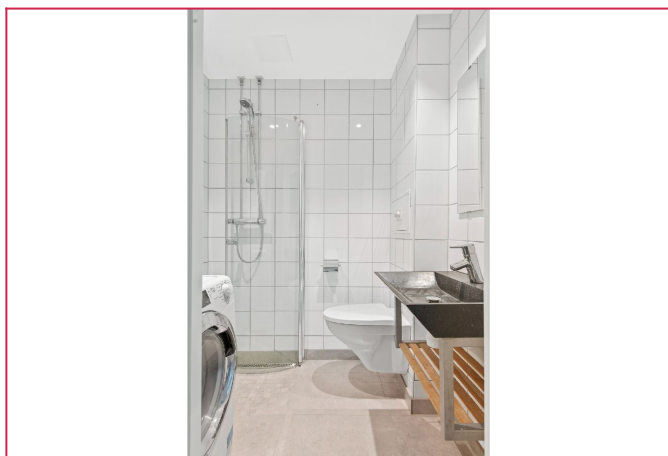
SAKSNUMMER 33731 - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO



Soverom med originale treboer på gulv og god plass til seng og garderobeskap



Ledig 1. august



Flislagt og hyggelig bad med varmekabler

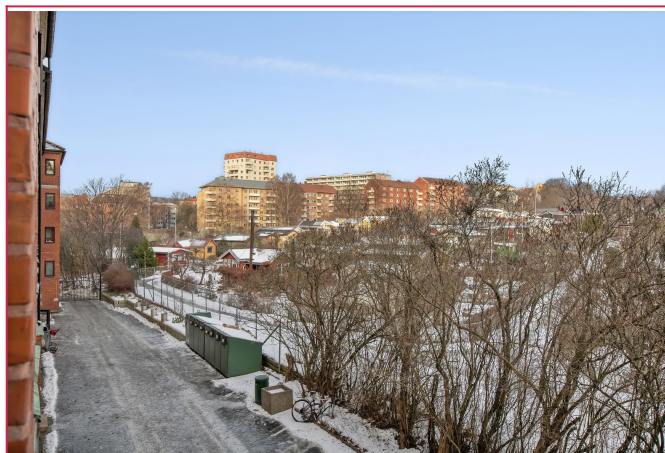


Planene er illustrative og kan avvike fra virkeligheten. Målestørrelser for ikke-innebygd utrustning og innredning er ikke inkludert i planene.

Plantegning



Fasade - Leilighet ligger i 2. etasje



Fin utsikt med gode lysforhold

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 33731 - CHRISTIAN MICHELSENS GATE 45, 0568 OSLO

---

**UTLEIEMEGLEREN**

Utleiemegleren

Megler  
Eiendomsmeglerfullmektig  
99.99.99.99 [Send melding](#)

Flere annonser fra annonsør

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](#)