

# GRÜNERLØKKA

HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO



## GRÜNERLØKKA - FLOTT 4-ROMS MED ATTRAKTIV BELIGGENHET - BALKONG - HEIS - GARASJE MED EL - LEDIG FRA 1.09!

LEIEPRIS:	Kr. 31 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.09.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 76 kvm. Antall rom: 4.
KONTAKTPERSON:	Silje Røseth
TELEFON:	40 49 15 20
E-POST:	silje.roseth@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 24255
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/24255">www.utleiemegleren.no/bolig/24255</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Silje Røseth

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

24255/0225-26

## EIER

Per Kristian Foss

## EIENDOMMEN

Adresse: Herslebs gate 17 B, 0561 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Areal: 76 kvm. **BRA-i**, totalt 76 kvm. **BRA**.

Antall rom: 4

Etasje: 4

Matrikkel: Gnr 229, Bnr 236, Snr 53, Boenhet H0407

## 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 C

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

Herslebs gate 17 B ligger sentralt og attraktiv til ved bydelskillet mellom Grünerløkka og Gamle Oslo. Beliggenheten er sentral med kort avstand til alle sentrumsfasiliteter og du har Grünerløkka, Gamlebyen, Grønland og Tøyen innenfor kort gange. Det finnes et godt utvalg av matvarebutikker i umiddelbar nærhet. Rema 1000 i samme bygg. I nærheten finner man flotte rekreasjonsområder i bl.a. Birkelunden, Botanisk hage og



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO

---

Sofienbergsparken såvel som gode turmuligheter langs akerselva. Her har du flotte tur- og rekreasjonsområder hvor man kommer seg til Maridalen i nord til Bjørvika i sør med turstier for både hygge og trening. Akerselva er et populært sted å gå tur/jogge langs og i nærheten finner du også treningssentre som SATS og EVO. Å gå til Oslo Sentralstasjon tar ca. 15-20 min.

## ADKOMST

Inngang fra Heimdalsgata. Se ruter.no for kollektivt eller kartutsnitt i Finn-annonsen.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Herslebs gate 17B!

Dette er en lekker 4-roms leilighet i 4. etasje med attraktiv beliggenhet på Wexels Plass, nederst på Grünerløkka. Leiligheten var ny i 2007 og har kvaliteter som bl.a. trappefri adkomst med heis, oppvarming med fjernvarme via radiatorer og balansert ventilasjon. Videre har leiligheten en gjennomgående god standard og romslig planløsning med kjøkken i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca. 5 kvm.

Fantastisk, felles takterrasse med heisadkomst og utsikt over hele byen samt privat bakgård med tilgang kun for beboere.

Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i bygget. Plass nr. 25. Det er installert ladeboks for el-bil. Dersom El-bil lader skal brukes må denne aktiveres. Det vil påløpe ekstra kostander for bruk av denne (aktivering + strømforbruk).

Verdt å merke seg:

- Garasje plass i byggets kjeller med elbil-lader
- Felles takterrasse
- Meget sentralt - kort vei til alt av fasiliteter!
- Vestvendt balkong
- Kjellerbod
- Gjennomgående god standard
- Fjernvarme (varmtvann og oppvarming) og internett (grunnpakke) er inkl
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Flotte turmuligheter langs Akerselva

Velkommen til visning!

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

4.etasje: Entré, bad/wc, 3 soverom, kjøkken, stue, mellomgang og bod.

Ytre rom:

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

## STANDARD

Gulv: Parkett og fliser på bad. Elektriske varmekabler på bad.

Vegger: Malte flater og fliser på bad.

Kjøkken: Moderne kjøkken i en åpen løsning mot stue. Hvite glatte fronter på innredning, heltre benkeplate i eik og fliser over benk. God skap-og benkeplass. Integreert platetopp med induksjon, dampovn, stekeovn/micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Stue: Romslig stue med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Her er det plass til både sofa og spisebord. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på ca. 5 kvm.

Soverom: Leiligheten inneholder 3 soverom. Garderobeskap på hovedsoverom medfølger.

Bad: Delikat flislagt bad med varmekabler i gulv. Veggmontert toalett, badekar med dusj, servantinnredning med heltre benkeplate og innfelt speil på vegg. Vaskemaskin medfølger.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO

---

Entré: Romslig entré med garderobeskap.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.  
Frittstående hvitevarer medfølger så lenge de virker, reparasjon/bytte inngår ikke i leieavtalen.

## FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, lademulighet, sentralt , opplegg for kabel-tv, opplegg for internett. Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

## PARKERING

Parkering i fellesgarasje.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet(varmekabler på bad) og fjernvarme.

## 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. 31 000 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann, vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett og parkering 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: 01.09.2026

Leietid: 01.09.2026 - 31.08.2029



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO

---

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.08.2027, 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 30.11.2027. Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.08.2027 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.

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 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO

---

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

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

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ikke tillatt å røyke inne.

Ikke tillatt med dyrehold.

Viktig at det settes filtknopper på alle møbler.

Ikke tillatt å borre hull i vegger og tak.

Ikke tillatt å bruke stilettheler innendørs.

Vær generelt forsiktig med vannbruk. (Gulv, benkeplater, innredninger etc.)

Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader.

Det medfølger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i bygget. Plass nr. 25. Det er installert ladeboks for el-bil. Dersom El-bil lader skal brukes må denne aktiveres. Det vil påløpe ekstra kostander for bruk av denne (aktivering + strømforbruk).

Enhver leietaker plikter å følge ordensregler i det enkelte borettslag, boligaksjeselskap eller eierseksjonssameie. Brudd på disse kan medføre konsekvenser 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 Sinsen AS

Trondheimsveien 164

Pb. 6514 Grünerløkka, 0566 OSLO

Tel +47 22 79 66 20

Organisasjonsnummer 992876999



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO



Stue med åpen kjøkkenløsning



Stue med utgang til balkong



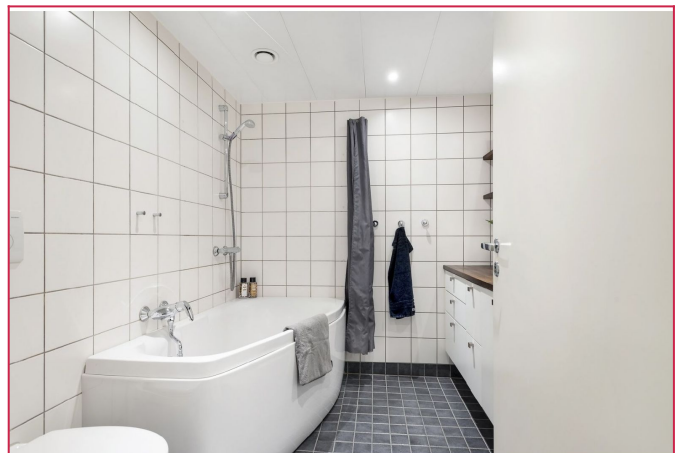
Kjøkken med praktisk barløsning



Kjøkken



Det er integrerte hvitevarer på kjøkkenet



Helfiset baderom med varme i gulv - Badekar blir byttet ut med dusjkabinett

# INFORMASJON OM BOLIGEN

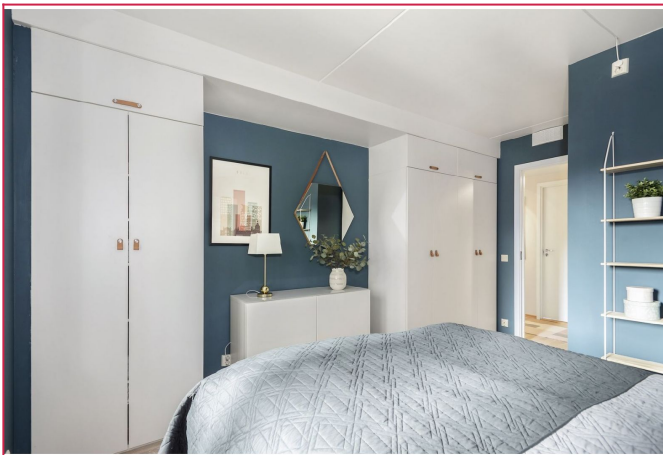
SAKSNUMMER 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO



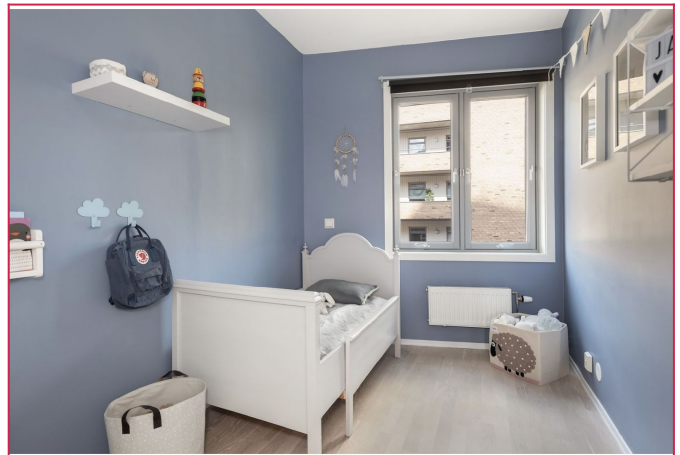
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger



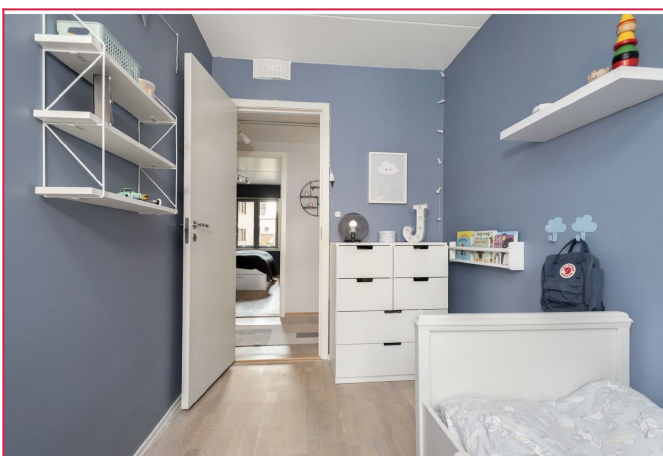
Soverom 1 (hovedsoverom)



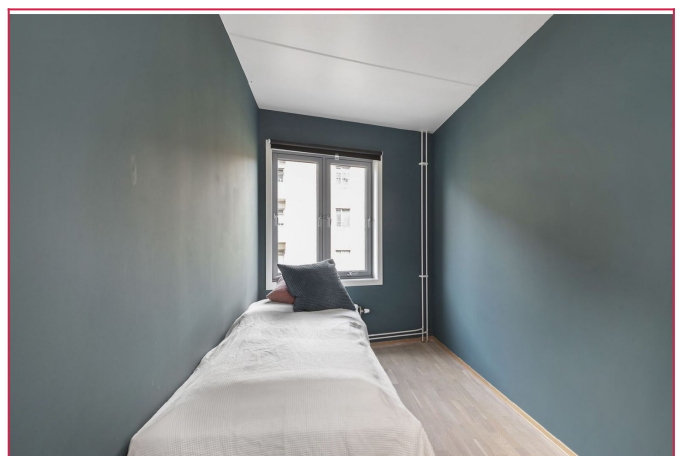
Soverom 1



Soverom 2



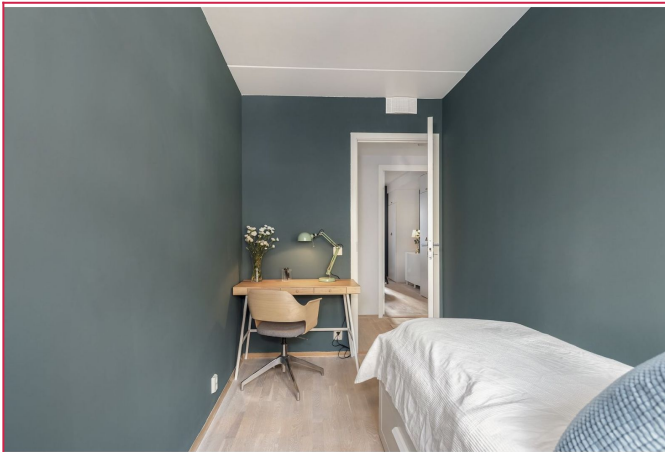
Soverom 2



Soverom 3

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO



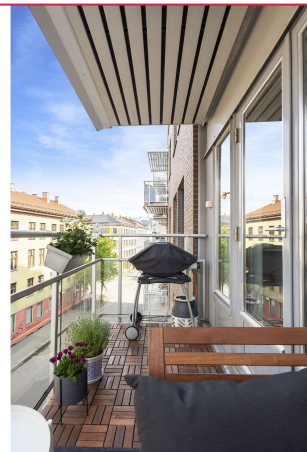
Soverom 3



Romslig entré med garderobeskap



Vestvendt balkong på ca. 5 kvm



Balkong



Felles takterrasse



Bakgård

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 24255 - HERSLEBS GATE 17 B, 0561 OSLO



Fasade

### 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