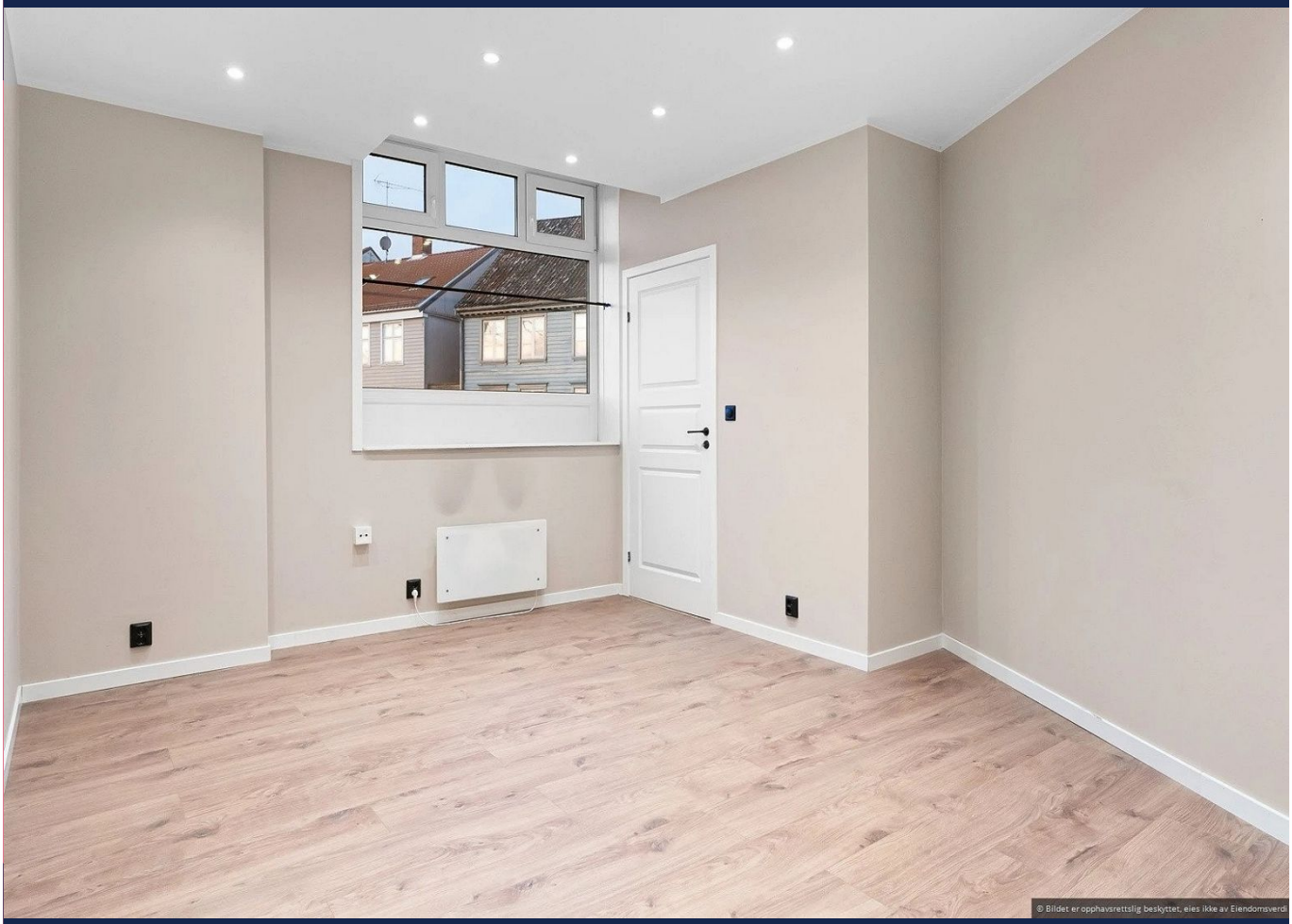
BOLIGEN ANNONSERES PÅ WWW.FINN.NO

# HALDEN

## JERNBANEGATA 2, 1767 HALDEN




# SYDSIDEN: PEN OG SENTRAL 2 ROMS LEILIGHET - KORT VEI TIL SENTRUMS FASILITETER OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

| | |
|---|---|
| LEIEPRIS: | Kr. 10 500 pr. mnd. |
| OVERTAKELSE: | 01.12.2026 |
| AREAL/ROM: | Sum BRA 40 kvm. Antall rom: 2. |
| KONTAKTPERSON: | Kristine Greaker |
| E-POST: | kristine.greaker@utleiemegleren.no |
| REFERANSE: | Saksnummer 67090 |
| WEB: | www.utleiemegleren.no/bolig/67090 |

UTLEIEMEGLEREN

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67090 - JERNBANEGATA 2, 1767 HALDEN

**KONTAKTPERSON**

Eiendomsmeglerfullmektig Kristine Greaker

**ANSVARLIG MEGLER**

Fagansvarlig Anette Andersen

**EIERFORHOLD**

Eierseksjon

**SAKSNUMMER**

67090/0222-26

**EIER**

Mohammad Ishaq

**EIENDOMMEN**

Adresse: Jernbanegata 2, 1767 HALDEN
Kommune: Halden
Areal: 40 kvm. **BRA-i**, totalt 40 kvm. **BRA**.
Etasje: 1
Matrikkel: Gnr 160, Bnr 152, Snr 5, Leil.nr H0101, Boenhet H0101

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

**RADON**

Utleier har ikke radonmålt boligen.

**BELIGGENHET**

Ønsker du en visning? Fyll ut interessentsskjemaet via annonsen og skriv litt om deg, så tar jeg kontakt.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i nærheten av gjestehavnen på sydsiden av Halden sentrum. Området har de siste årene vært preget av nyskapning og positiv utvikling. Det er kort vei til byens sentrum med alle fasiliteter som byens travle torg og gjestehavnen med et aktivt uteliv. Området byr for øvrig på et svært godt offentlig kommunikasjonstilbud med både buss- og jernbanestasjon rett utenfor døren.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67090 - JERNBANEGATA 2, 1767 HALDEN

**ADKOMST**

Se kartskisse.

**BESKRIVELSE**

Velkommen til Jernbanegata 2.

Leiligheten ligger i første etasje av leilighetsbygg i sentrum.
Passer fint som pendlerleilighet da beliggenheten ligger et steinkast fra Halden togstasjon.

Leiligheten er oppgradert og modernisert de seneste årene og fremstår meget pen.
Fra entrè kommer du til en liten gang med mulighet for å oppbevare yttertøy, og videre kommer du inn i stuen.
Stuen har fin plass til sofagruppe og naturlig plass for tv. Det er også mulighet for et lite spisebord mellom stue og kjøkken.

Kjøkkenet er i egen sone og har alle nødvendige hvitevarer integrert.

Badet har en smart løsning med toalett, servant og plass til vaskemaskin med hylleløsning. Badet har også et romslig dusjhjørne med skyvedører.

Soverommet har plass til dobbeltseng og det følger med et større garderobeskap.

Bygget har takterrasse med utsikt mot festningen og byen rundt.

Det følger med en bod i kjeller.
Parkering følger ikke med.

**EIENDOMMENS ROM**

Indre rom:
Entrè, stue, kjøkken, soverom, bad.

Ytre rom:
bod.

**STANDARD**

Leiligheten er oppgradert og modernisert i 2023/24. Leiligheten har god standard.

**INVENTAR**

Boligen leies ut umøblert.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

**FASILITETER**

Boligen har tilgang til felles takterrasse, sentralt , utsikt , moderne , 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 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 strømavtale 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 strømavtalene 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 strømavtalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

**HUSLEIE**

Kr. 10 500 pr. måned. Vann og avløpsutgifter 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 tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

**LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESADGANG**

Overtakelse: 01.12.2026
Leietid: 01.12.2026 - 30.11.2029

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 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 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.

**BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE**

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

**SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Kommunale avgifter. Vann og avløp er inkludert inntil kr 2 000 i året. Forbruk regnes ut via sameiet, og faktureres til eier. Er forbruk mer enn kr 2 000 i året vil leietaker få faktura for overforbruk.

**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.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67090 - JERNBANEGATA 2, 1767 HALDEN

**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**

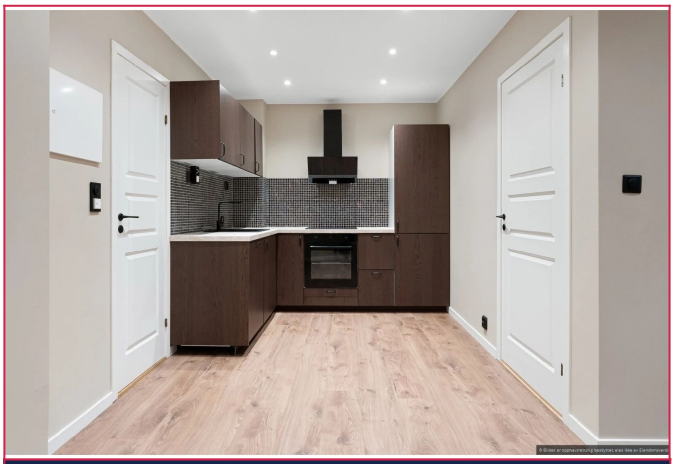
Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

**MEGLERFORETAK**

Utleiemegleren Østfold AS
Værftsgata 1 C, 1511 MOSS
Tel +47 95 11 52 00
Organisasjonsnummer 822070302

# INFORMASJON OM BOLIGEN

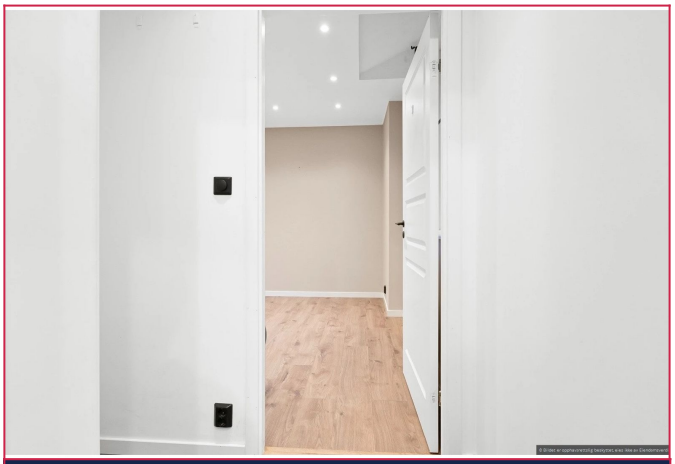
SAKSNUMMER 67090 - JERNBANEGATA 2, 1767 HALDEN



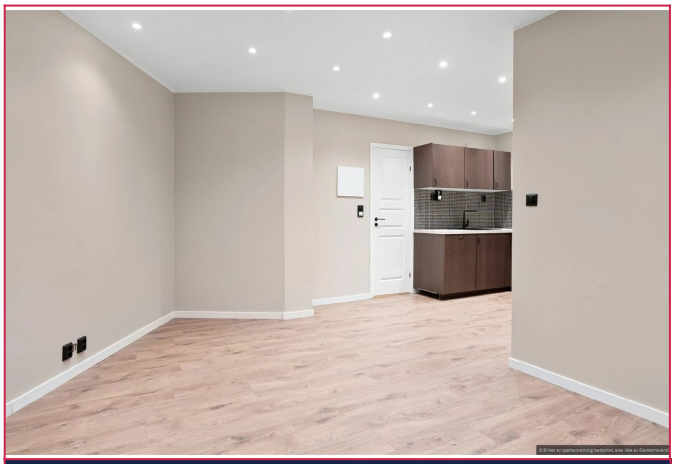
Kjøkken - Soverom til høyre, badet til venstre



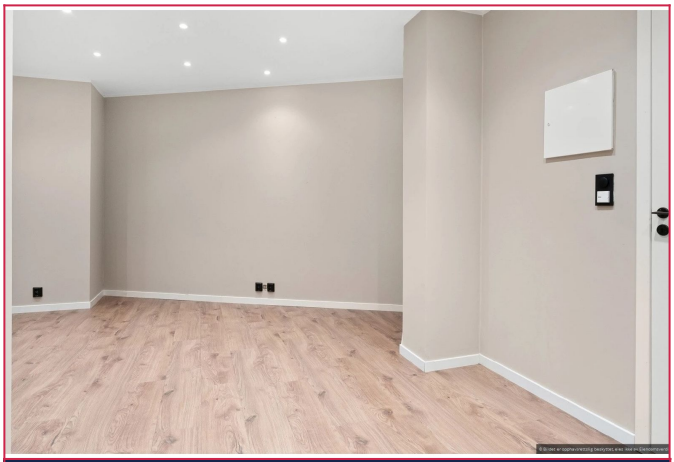
Fasade - Restauranten Flamenco som nærmeste nabo



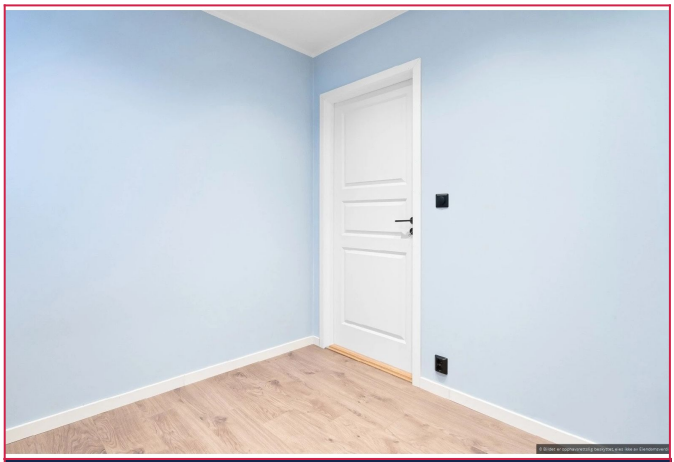
Entrè - Gang



Stue mot kjøkken



Stue fra kjøkkenet



Soverom

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67090 - JERNBANEGATA 2, 1767 HALDEN



Soverom



Dusjnisje bad



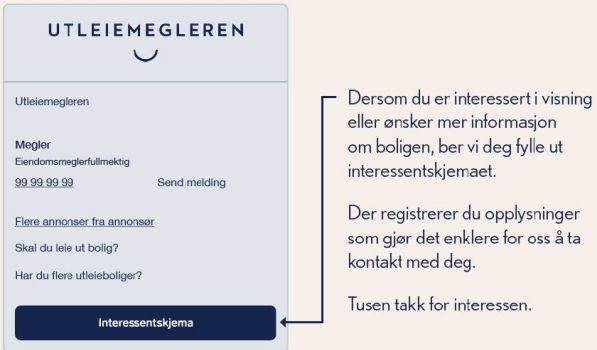
Bad



Utsikt fra takterrassen



Nærområdet - Joker er nærmeste butikk




Interessentskjema