FROGER

GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO



FROGER: GJENNOMGÅENDE ENDELELEILIGHET MED HØY STANDARD- 2 SOLRIKE BALKONGER- 2 BAD - GARASJEPLASS M/LADER - HEIS

LEIEPRIS:	Kr. 52 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	02.11.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 132 kvm. Antall rom: 5.
KONTAKTPERSON:	Andrea Arntsen
TELEFON:	45 22 12 42
E-POST:	andrea.arntsen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 67579
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/67579

UTLEIEMEGLEREN

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67579 - GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Andrea Arntsen

ANSVARLIG MEGLER

Sentral Fagansvarlig Vemund Holmen

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

67579/0640-26

EIER

Niels Erik Landmark og Mette Lull Neslein

EIENDOMMEN

Adresse: Gyldenløves gate 45, 0260 OSLO
Kommune: Oslo
Bydel: Frogner
Areal: 132 kvm. **BRA-i**, totalt 132 kvm. **BRA**.
Antall rom: 5
Etasje: 2
Matrikkel: Gnr 212, Bnr 436, Snr 3, 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 D
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

Attraktiv beliggenhet på Frogner, omgitt av vakker klassisk bebyggelse og grønne omgivelser. Det er kort vei til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud på Frogner, Briskeby og Majorstuen. Frognerparken, Slottsparken og sentrum ligger også i behagelig avstand. Området har gode kollektivforbindelser og passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av rolig bomiljø og sentral beliggenhet.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67579 - GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO

ADKOMST

Vigelandsparken er nærmeste stopp for trikk og buss. Majorstuen T-bane er 10-15 min gange unna.

BESKRIVELSE

Velkommen til Gyldenløves gate 45!

Velkommen til en attraktiv og innholdsrik leilighet med svært sentral og samtidig rolig beliggenhet på Frogner. Boligen ble omfattende oppusset i 2015 og byr på en gjennomtenkt planløsning med romslige oppholdsarealer, gode vindusflater og to solrike balkonger.

Den sydvestvendte balkongen på hele 18 kvm blir en naturlig forlengelse av stuen og byr på svært gode solforhold gjennom dagen. Her er det god plass til både loungegruppe og spiseplass – perfekt for hyggelige sammenkomster og late sommerdager.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard med vannbåren varme i samtlige rom, parkettgulv og malte overflater. Entréen har et praktisk og romslig walk-in-closet for yttertøy og sko. Videre finner du et bad, åpen kjøkken- og stueløsning med direkte utgang til den store balkongen, fire soverom, hvorav ett med utgang til balkong nummer to, samt separat vaskerom. Hovedsoverommet har eget tilknyttet baderom.

Det medfølger to kjellerboder samt garasjeplass med elbillader – en svært attraktiv kombinasjon i denne sentrale delen av byen.

Er du interessert i denne eiendommen, send en mail til andrea.arntsen@utleiemegleren.no.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:
Entre, garderobe, 2 bad, åpen kjøkken-stue med utgang til en balkong, 4 soverom hvorav 2 har utgang til en annen balkong. Vaskerom.

Ytre rom:
2 balkonger.
2 kjellerboder.
Garasjeplass m. lader

STANDARD

Gjennomgående god standard med vannbården varme i alle gulv. Malte flater. Fliser på baderom. Parkett på gulv.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Integrerte hvitevarer: kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, peis/ildsted, ikke-røyk , sentralt , barnevennlig, rolig , moderne , parkett.

PARKERING

Parkering i garasje.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm og oppvarming.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67579 - GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO

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. 52 000 pr. måned. Varmtvann, grunnpakke internett, grunnpakke TV 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 tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESADGANG

Overtakelse: 02.11.2026
Leietid: 02.11.2026 - 01.11.2029

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 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 50,00% 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.

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 Frogner AS
Karenslyst Allé 16, 0278 Oslo
Tel +47 21 93 13 00
Organisasjonsnummer 982974852

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67579 - GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO



Åpen stue-kjøkken løsning med store vinduer



Stort balkong med god plass til sittegruppe



Plantegning



Fra kjøkken mot stue



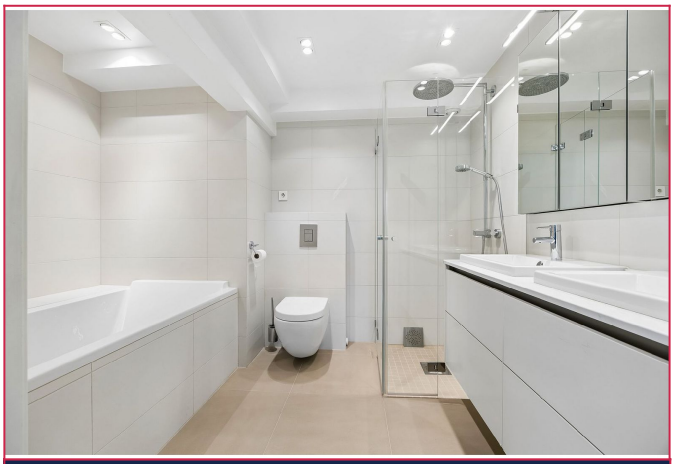
Kjøkken er fra HTH med god skapplass



Hovedsoverom har eget bad

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 67579 - GYLDENLØVES GATE 45, 0260 OSLO



Hovedbad tilknyttet master bedroom



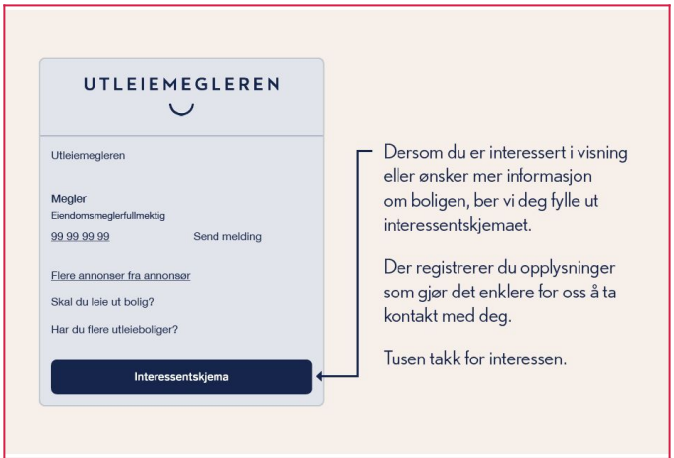
Soverom 2 er av god størrelse og kan benyttes som kontor. Utgang til balkong 2



Soverom 3 med utgang til balkong 2



Balkong 2



Interessentskjema