

## BJØRVIKA / CLEMENSKVARTALET

ROSTOCKGATA 76, 0194 OSLO



### CLEMENSKVARTALET: EKSKLUSIV OG GJENNOMGÅENDE 3-ROMS I 7.ETG. | SOLRIK BALKONG - INKL. A-KONTO V.VANN OG FYRING.

LEIEPRIS:	Kr. 27 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.06.2025
AREAL/ROM:	Antall rom: 3.
ANSVARLIG MEGLER:	Ken Kobberstad Tomter
TELEFON:	90 75 96 13
E-POST:	ken.tomter@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 56425
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/56425">www.utleiemegleren.no/bolig/56425</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56425 - ROSTOCKGATA 76, 0194 OSLO

---

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Ken Kobberstad Tomter

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

56425/0205-25

## EIER

Mads Henrik Fischer Schie

## EIENDOMMEN

Adresse: Rostockgata 76, 0194 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Antall rom: 3

Etasje: 7

Matrikkel: Gnr 234, Bnr 93, Snr 123, Boenhet H0702

## 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 A

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

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

## BELIGGENHET

Velkommen til Rostockgata 76! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet rett ved fjorden samtidig som det er nærhet til byen. I nærområde finner du blant annet Operaen og Munch museet, i tillegg har du tilgang til en rekke servicetilbud som dagligvarebutikk, flere populære spisesteder, barer og butikker. Kort vei til flotte grøntområder som Middelalderparken og Ekebergåsen. Sørenga sjøbad finner du en kort spasertur unna. For et ytterligere servicetilbud er det gangavstand til Jernbanetorget og Karl Johans gate. God tilgang på offentlig kommunikasjon, fra Bjørvika og Middelalderparken går det flere linjer med både buss og trikk. For togforbindelser er det en kort spasertur til Oslo S.

## BESKRIVELSE

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56425 - ROSTOCKGATA 76, 0194 OSLO

---

Eksklusiv 3-roms leilighet i 7. etasje med sjøutsikt og vestvendt balkong. Leiligheten er beligget i det nye og populære Clemenskvarialet, med unik beliggenhet i Bjørvika. Leiligheten ligger luftig til i byggets 7. etasje og består av entré, åpen stue/kjøkken løsning, bad og to soverom. Moderne kjøkkeninnredning fra HTH med diverse integrerte hvitevarer. Stuen har en naturlige soner for både spise og sittegruppe, samt store vindusflater, god takhøyde og utgang til flott og solrik balkong(vestvendt) med utsyn mot byhagen og fjorden. Leilighetens delikate baderom er utstyrt med regnfallsdusj, servant, vegghengt toalett og vaskemaskin. De to lyse soverommene har store vindusflater. Hovedsoverommet har en stor fransk balkong med flott utsyn mot Ekeberg og Middelalderparken med den hyggelige dammen. Som beboer vil du ha tilgang til en rekke flotte fasiliteter som blant annet flere felles takterrasser med gode solforhold og fantastisk utsikt over fjorden og byen, sameiets grønne byhage, samt mulighet for leie av kajakk for å nevne noe. Varmtvann og fyring er inkludert i husleien (akonto).

Se mer info om prosjektet her: <https://osu.no/prosjekter/clemenskvarialet>.

Verdt å merke seg:

- \*Helt ny og eksklusiv 3-roms i 7. etg. - Ledig omgående!
- \*Populær beliggenhet i Bjørvika/Clemenskvarialet.
- \*Solrik balkong og tilgang til flere fantastiske takterrasser.
- \*Varmtvann og fyring er inkludert i husleie akonto, via termostatstyrt vannbåren gulvvarme.
- \*Tilgang til flotte fasiliteter i sameiet; bla kajakk- og bilutleie (via Hyre).
- \*Delikat flislagt bad med vaskemaskin.
- \*Gardinstenger, og belysning er allerede montert.
- \*Bod til oppbevaring i underetasjen.
- \*Meny-butikk etableres i Clemenskvarialet, det er også planlagt bakeri med diverse bakevarer og frokost- og lunsjservering. Mot kvelden blir restaurantservering med full middagsmeny og bar.
- \*Mer detaljer er på prosjektets hjemmeside.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, åpen kjøkken/stue, bad og to soverom.

Ytre rom:

Balkong og 1 bod i kjeller.

## STANDARD

Leiligheten var ferdigstilt i 2023 og holder en gjennomgående høy og moderne standard. Boligen har god takhøyde og store vindusflater som gir godt med naturlig lys.

Gulv: 1-stavs eikeparkett. Fliser på bad. Begge med vannbåren gulvvarme.

Vegger: Lyst malte overflater, fliser på bad.

Kjøkken: Moderne kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer (kombiskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin)

Bad: Pent flislagt med downlights i himling, servant, speil med belysning, vegghengt toalett, regnfallsdusj og opplegg til vaskemaskin.

## INVENTAR

## FASILITETER

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## OPPVARMING



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 56425 - ROSTOCKGATA 76, 0194 OSLO

---

### EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

### HUSLEIE

Kr. 27 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett og grunnpakke TV 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 tilfredsstillr vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

### LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAGANG

Overtakelse: 01.06.2025

Leietid: 01.06.2025 - 31.05.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 28.02.2026, 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 31.05.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 28.02.2026 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 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56425 - ROSTOCKGATA 76, 0194 OSLO

---

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. 1 000,00

Marked og tilretteleggingshonorar kr. 2 900,00

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.

## BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

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

## SÆRLIGE BESTEMMELSER

Røyking er ikke tillatt (innendørs, på balkongen eller på sameiets områder). Tillatt er heller ikke innvendig bruk av stillettheler eller boring av hull i vegger eller tak uten forhåndssamtykke fra eier (limkroker/oppheng anbefales). Ved evt. regning om overforbruk av fying/varmtvann eller strøm der dette er inkludert akonto (a-konto forbruk fjernvarme og

varmtvann kr. 12 per kvm BRA pr måned) vil regningen i sin helhet tilfalle leietaker. Det anbefales å sette av noe penger hver måned til dette hver måned.

Vaskemaskin installeres, men kan ikke garantere at det skjer til overtagelse (med tanke på leveringstid). Dette er likevel ikke en mangel.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt etter kontraktssignering.

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

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56425 - ROSTOCKGATA 76, 0194 OSLO

---

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

Visning kan avtales med Ken Kobberstad Tomter  
90 75 96 13

Utleiemegleren holder både fellesvisninger og privatvisninger på sine boliger.

Ønsker du å melde interesse for boligen gjør du det ved å sende megler en melding gjennom annonsen eller ta kontakt pr e-post.

Vårt digitale-interessentskjema fyller du ut på eller i forkant av visning.

Utleiemegleren ønsker deg velkommen på visning!

## MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Lillestrøm AS

Torvet 1, 2000 Lillestrøm

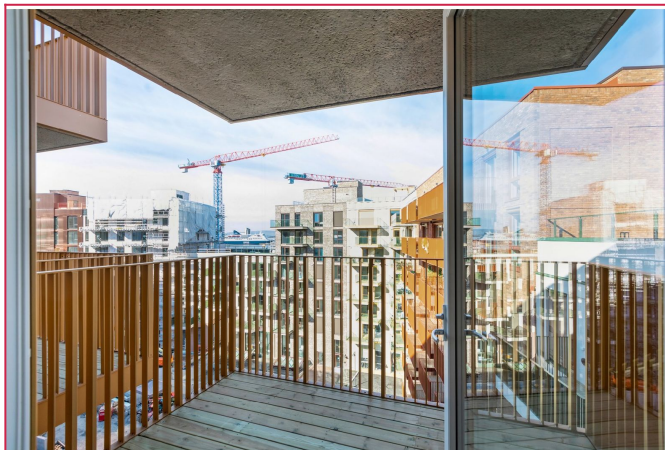
Tel +47 64 84 70 50

Organisasjonsnummer 981930762



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56425 - ROSTOCKGATA 76, 0194 OSLO



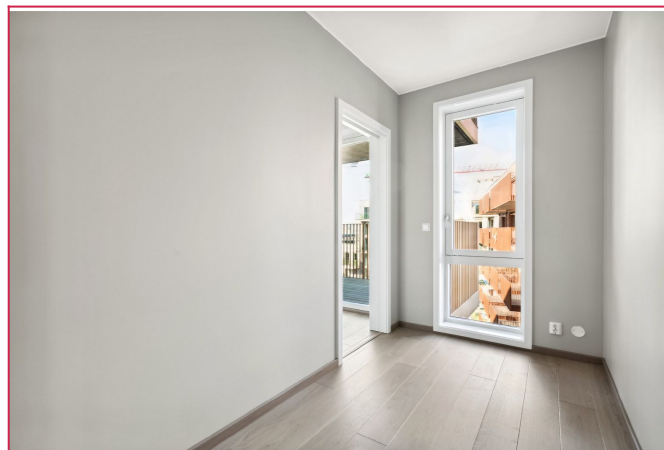
Luftig og vestvendt balkong i 7. etg. med sjuutsikt vendt mot stille bakgård - velkommen til visning



Flott kjøkken fra HTH med diverse integrerte hvitevarer



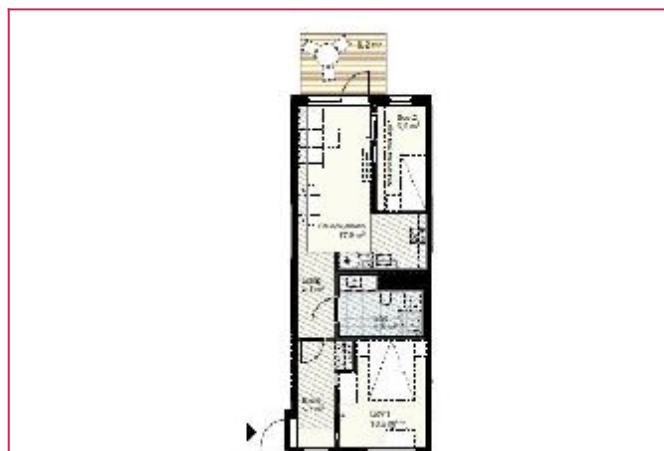
Delikat flislagt bad med pen innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel



Soverom 2



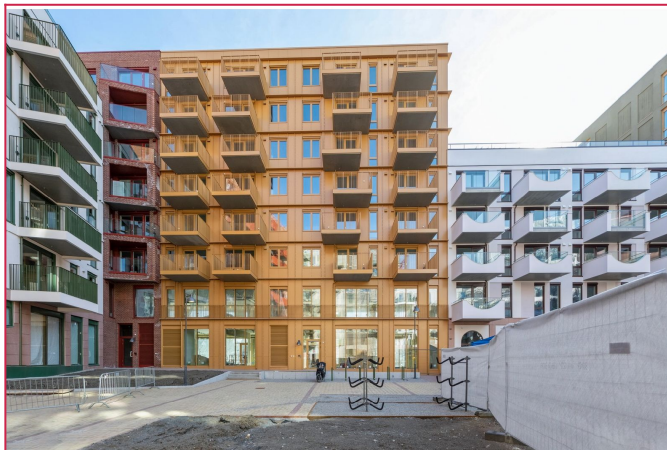
Hovedsoverom med flott utsyn over Middelalderparken via den franske balkongen og de store vinduene



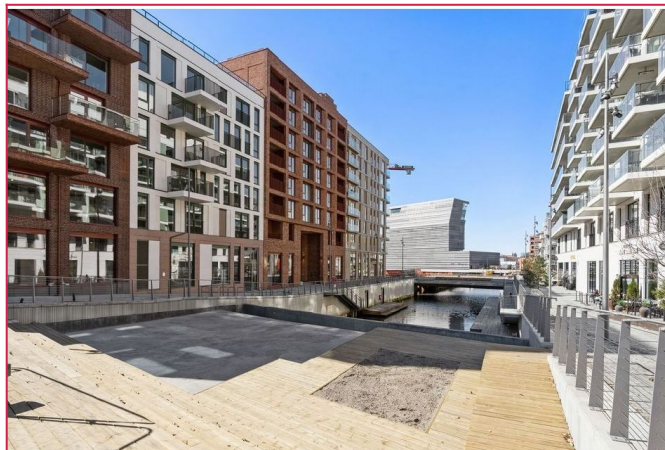
Plantegning

# INFORMASJON OM BOLIGEN

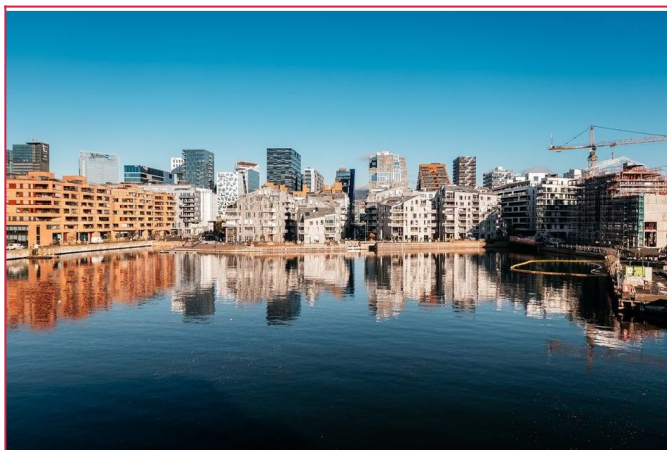
SAKSNUMMER 56425 - ROSTOCKGATA 76, 0194 OSLO



Flott og nytenkende fase i det nye Clemsenskvartal-prosjektet



Nærområdet



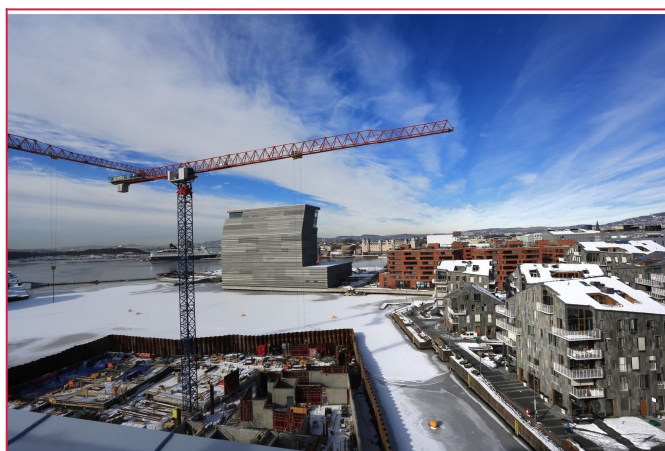
Barcode



Flott felles takterrasse



Leietaker har tilgang til flere takterrasser



Nærområdet



**UTLEIEMEGLEREN**

Hjemmeside  
Flere annonser fra annonser  
Skal du leie ut bolig?  
Har du flere utleieboliger?

**Interessentskjema**

**Nyttige lenker**  
[Interessentskjema](#)  
Last ned prospektet for objektet her

Hvis du er interessert i visning og/eller mer informasjon om boligen ber vi deg ta kontakt via vårt «interessentskjema»

Der fyller du ut opplysninger om deg selv som gjør det lettere for oss å kontakte deg. Tusen takk.

**Interessentskjema**