

## ENSJØ

ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO



### ENSJØ - LYS 3-ROMS TOPPLEILIGHET - GARASJEPLASS, A-KONTO OPPVARMING OG INTERNETT INKL - BALKONG - LEDIG OMGÅENDE

|                |  |
|----------------|--|
| LEIEPRIS:      | Kr. 24 500 pr. mnd.  |
| OVERTAKELSE:   | 01.06.2025   |
| AREAL/ROM:     | 59 kvm. bra-i. Antall rom: 3.  |
| KONTAKTPERSON: | Katrine Silkoset   |
| TELEFON:       | 40 05 48 19  |
| E-POST:        | katrine.silkoset@utleiemegleren.no   |
| REFERANSE:     | Saksnummer 57982   |
| WEB:           | <a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/57982">www.utleiemegleren.no/bolig/57982</a> |



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57982 - ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Katrine Silkoset

## ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

## EIERFORHOLD

Andelsbolig

## SAKSNUMMER

57982/0197-25

## EIER

Bjarne Jensås og Linda Helen Jensås

## EIENDOMMEN

Adresse: Rolf Hofmos gate 13, 0655 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Areal: 59 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 6

Matrikkel: Gnr 237, Bnr 32, Andelsnr 101, Leil.nr 6011, Boenhet H0604

## 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

Leiligheten har en sentral beliggenhet i attraktivt boligområde midt på Ensjø. Her bor man tilbaketrukket til på Ensjø Torg få minutter unna bykjernen.

Service tilbud



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57982 - ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO

---

Det er kort vei til flere dagligvarebutikker, kafeer og restauranter. Matbutikkene Rema 1000, Kiwi og Spar ligger et par minutter unna, i tillegg til søndagsåpen Joker drøyt fem minutter unna. Ved Ensjø Torg finner man Åpent bakeri, delikatessebutikken Grøde, Osten - Vin og pizza, Hy's sushi og apotek. Like ved finner man også den hyggelige gelato-isbaren Happis, matstedene Sushi og Thai Ensjø og Kinabolle, samt gastropuben Frøken Smillas.

En kort spasertur unna ligger Kampen og Vålerenga og med sin sjarmerende bebyggelse. Området kan friste med flere kulinariske og kulturelle steder, som blant annet Smia kunstgalleri med uteservering, Kampen Bistro med god mat og livekonserter samt Farine som er et flott sted med uteservering, hvor det tilbys gode bakevarer og kaffe, matretter og vin. Verdt å nevne er også Kampen Kaffe & Bar - en liten nabolagskafé ved Thorbjørn Egners Plass på Kampen. I tillegg er ZZ pizza, Fuglen og bakeriet/pizzeriaen Boulangerie M gode alternativer i nærområdet.

Det er videre kort vei til Hasle Torg kjøpesenter med bl.a. Vinmonopolet, Coop Mega, Baker Hansen, Floriss, samt Fyrstikktorget med en rekke gode servicetilbud. På Fyrstikktorget finner man blant annet den nye restauranten Tennstikka bar og restauranter.

## Kollektivtransport

Du reiser raskt og enkelt til de fleste steder i Oslo og til Gardermoen. Fra leiligheten er det omtrent 100 m til Ensjø T-bane (linje 1-4). Det er kun 6 min reisetid til Oslo S. Kort vei også til Etterstadgata, hvor man har tilgang til busslinje -37, 100 og 110, og til Grenseveien hvor blant annet linje 21 kjører. Videre er det er kun få minutters gange til Helsefyrtårnet som er et kollektivt knutepunkt med T-bane (linje 1-4), samt et stort antall lokale busser, flybuss og SL-busser. Nattbussen stopper i Etterstadgata. Flybussen stopper også i nærområdet.

## Parker og friluftsliv

Nærområdet byr på flere idylliske parkområder. Kort vei både til Kampen park, Tøyenparken, Vålerenga park. På Kampen finner man også Kampen Økologiske Barnebondegård, med spennende og fine tilbud for barn. Flotte Tiedemannsparken finner man kort vei unna. Her passerer en tur- og sykkelvei mot sentrum fra Grefsenkollen og Østmarka. Gjennom nærområdet renner Hovinbekken, som får sitt endepunkt på Ensjø Torg, med et stort vannspeil før den føres videre til bekkeåpningsprosjektet på Jordal. Det er flere andre grønne friområder i nærheten som er populære bruksområder sommer som vinter, som for eksempel Valle Hovin, Botanisk hage og Svartdalsparken. Flere av parkene har trenings- og lekeapparater.

Ønsker du å trene finner man moderne treningssenter som Fresh Fitness et par minutter unna samt SATS Kampen og Hasle Torg. I nær fremtid vil også EVO åpne nytt treningssenter i Malerhaugveien, kort vei fra leiligheten. Videre er det en kort spasertur til det nye og moderne Tøyenbadet.

## Skoler og barnehager:

Eiendommens skolekrets tilhører Kampen Skole.

Teglverket skole (1-10. klasse) ligger også i kort avstand fra leiligheten. Kort vei også til Fyrstikkalleen skole (vgs). Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Ensjø Torg barnehage som ligger rett i nærheten.

## 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 Rolf Hofmos gate 13!

Lys 3-roms toppleilighet i et populært og sentralt boligområde på Ensjø. Leiligheten består av stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom der 1 soverom har videre tilgang til innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en balkong med plass til sittegruppe og grill.

### Kort fortalt:

- Fast garasjeplass - mulighet for montering av elbil lader ved behov
- Grunnpakke TV og internett inkludert
- Nytt gulv 2025
- 2 soverom
- Innvendig bod og bod i kjeller
- A-konto varmtvann og fyring inkl.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57982 - ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO

---

\*\*\*\*\*

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:

Entre, Soverom 1, Soverom 2, kjøkken, stue, bad og innvendig bod.

Ytre rom:

Balkong, bod og garasje plass.

## STANDARD

Nytt gulv 2025.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, komfyr, vaskemaskin, oppvaskmaskin.

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

## FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, opplegg internett, ikke-røyk, sentralt, utsikt, barnevennlig, opplegg for kabel-tv.

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. Mulighet for montering elbil lader ved behov.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## HUSLEIE

Kr. 24 500 pr. måned. Grunnpakke internett, grunnpakke TV og parkering er inkludert i leien. Medtatt i husleien er a-konto beløp for fjernvarme og varmtvann kr. 400.

Total husleie kr. 24 500.

Utleier vil dokumentere og foreta avregning mot innbetalt a-kontobeløp minimum en gang pr år. Differansen mellom faktisk forbruk og avregning betales innen 14 dager etter mottatt avregning.

Leietaker er ansvarlig for gebyrer som påløper ved å innbetale husleie fra utenlandsk konto.

## UTLEIERS KRAV TIL SIKKERHET

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57982 - ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO

---

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 månedsløse, 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 tilfredsstill vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

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 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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57982 - ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO

---

## 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

- Radiatorer må luftes minimum en gang i året.

## 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 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

Visning kan avtales med Katrine Silkoset

40 05 48 19

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 Grønland og Bjørvika AS

Rubina Ranas gate, 0190 OSLO

Tel +47 23 00 27 20

Organisasjonsnummer 992876883

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57982 - ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO



Lys stue med plass til sofagruppe og TV seksjon



Flislagt bad med varme i gulv. Vaskemaskin medfølger



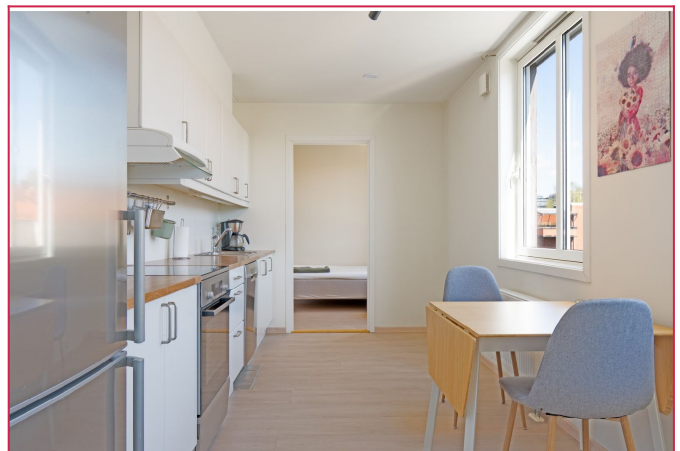
Grunnpakke TV og internett inkludert



Kjøkkenet er lett tilgjengelig fra stuen



Kombiskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger



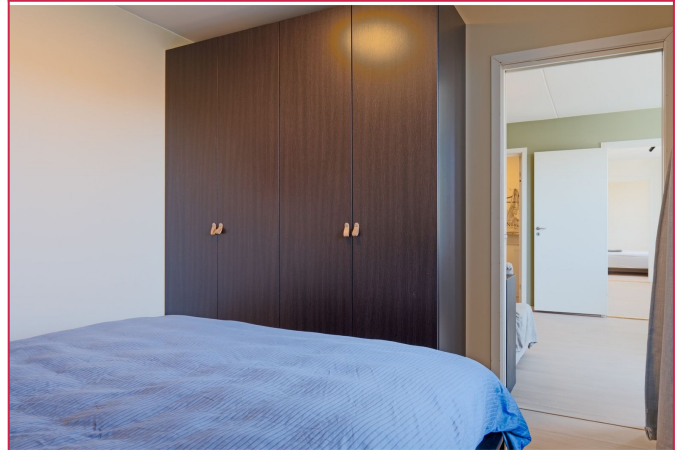
God plass til spisebord

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57982 - ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng



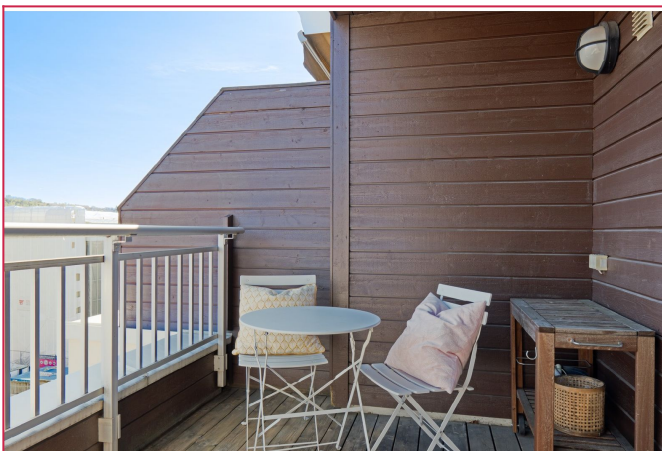
Garderobeskap medfølger



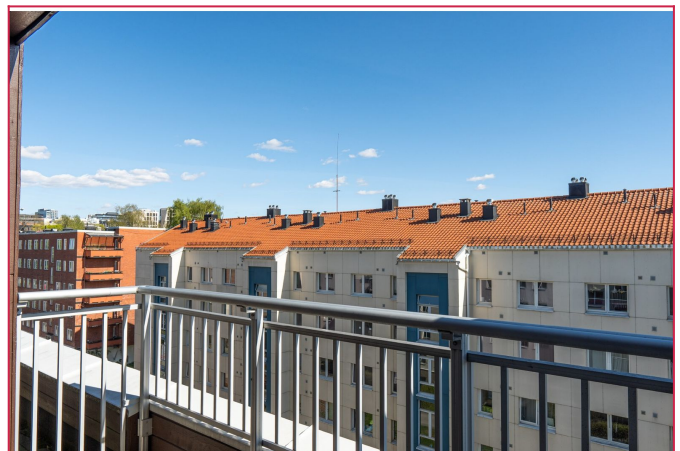
Soverom med tilgang til innvendig bod



Garderobeskap medfølger



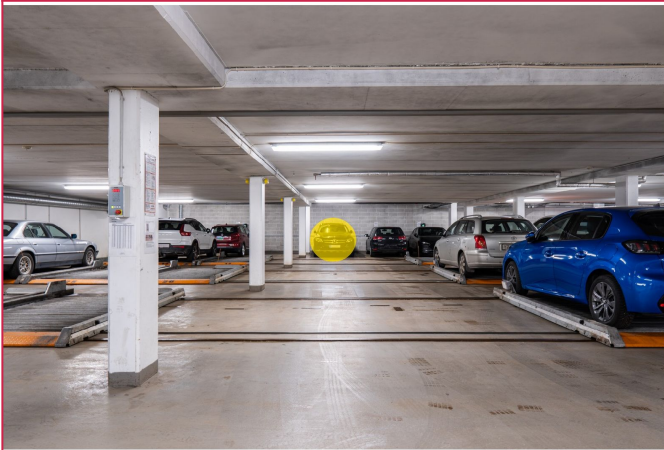
Balkong



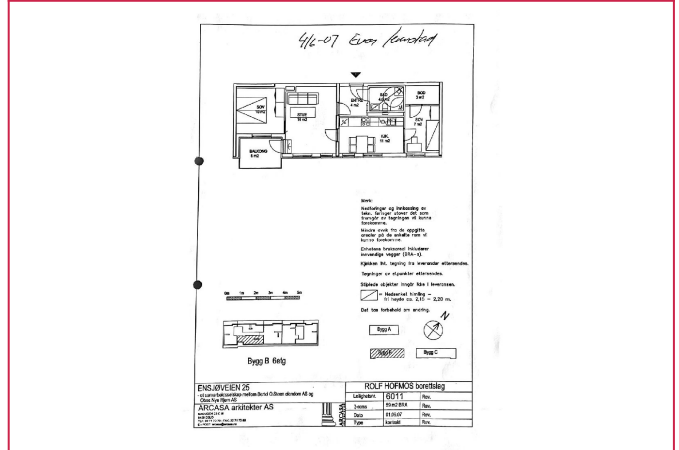
Utsikt fra balkong

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 57982 - ROLF HOFMOS GATE 13, 0655 OSLO



Fast plass i garasjeanlegg med følger - ikke på plattform - elbil lader man monteres



Plantegning

## UTLEIEMEGLEREN

Hjemmeside

[Flere annonser fra annonser](#)

Skal du leie ut bolig?

Har du flere utleieboliger?

**Interessentskjema**

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

**Nyttige lenker**

[Interessentskjema](#)

[Last ned prospektet for objektet her](#)

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

**Interessentskjema**