

RINGNES PARK

TOFTES GATE 2, 0556 OSLO



RINGNES PARK- LYS OG ROMSLIG 2-ROMS LEILIGHET MED VESTVENDT BALKONG- OPPVARMING OG VARMTVANN INKL I HUSLEIE

LEIEPRIS:	Kr. 19 500 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	26.05.2025
AREAL/ROM:	44 kvm. bra-i. Antall rom: 2.
ANSVARLIG MEGLER:	Fredrik Anders Witberg
TELEFON:	90 02 94 94
E-POST:	fredrik.witberg@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 53263
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/53263



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53263 - TOFTES GATE 2, 0556 OSLO

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Fredrik Anders Witberg

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

53263/0385-25

EIER

Torbjørn Ellingsen Aamodt

EIENDOMMEN

Adresse: Toftes gate 2, 0556 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Areal: 44 kvm. BRA.

Etasje: 4

Matrikkel: Gnr 225, Bnr 451, Snr 33, Leil.nr H0403

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 ligger meget sentralt og populært til på øvre del av Grünerløkka i Oslo, med nærhet til Akerselva, Birkelunden og Olaf Ryes plass. Området er fylt med mye spennende innenfor kultur, utdanning, uteliv, mat og drikke. Ikke minst ligger berømte Vulkan få minutters gange fra eiendommen, et populært område med blant annet stort matmarked, restauranter og konsertlokaler. Birkelunden har et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. Andre flotte park i området er Sofienbergparken og Hallénparken. Hallénparken ligger like over gaten fra leiligheten. For hyggelige søndagsturer kan en også spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet.

Området har også et godt kollektivtilbud, flere skoler og barnehager, samt lekeplasser, fotballbaner,



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53263 - TOFTES GATE 2, 0556 OSLO

basketballbaner, idrettshall og svømmehall. Det er idrettsanlegg på Dælenenga. Ringnes Park Senter byr blant annet på butikker, Elixia treningssenter og et av Nord Europas mest moderne kinoanlegg. Det ligger flere barnehager innen gangavstand fra boligen, blant annet Hallénparken og Barnas Hus barnehage. Fra leiligheten er det lite trafikk og kort avstand til disse - med andre ord trygt! For den kunstinteresserte er det kort vei til Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum.

BESKRIVELSE

Velkommen til Toftes Gate 2 - Pen leilighet fra 2005 med en praktisk planløsning og vestvendt balkong med gode solforhold. Beliggende i byggets 4 etasje, adkomst via heis eller trapp.

Nymalte vegger i 2025

Nye gulv i 2025

Leiligheten er romslig og inneholder entré, flislagt baderom med gulvvarme, dusj og vaskemaskin. Åpen kjøkkenløsning mot stue med utgang til en vestvendt balkong. Soverommet er utstyrt med garderobeløsning.

Oppvarming av leiligheten og varmtvann er inkludert i husleien.

Beboer har tilgang til felles takterrasse med hyggelig sittegruppe, grillmuligheter og fantastisk utsikt over Oslo.

Ta kontakt via interesseskjema for å melde deg på visning.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og baderom.

Ytre rom:

Mulighet for lagring i romslig kjellerbod medfølger.

STANDARD

Gulv: parkett, fliser.

Vegger: malte flater, fliser.

Vinduer: Dobbeltisolerte glass

Kjøkken: Hvit kjøkkeninnredning med integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad: Servant, toalett, dusj, og vaskemaskin.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

FASILITETER

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Mulighet for leie av garasjeplass i garasjen under bygget.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med sentralfyring.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 19 500 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme og varmtvann er inkludert i leien.

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53263 - TOFTES GATE 2, 0556 OSLO

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 OPPSIGELSESDAGANG

Overtakelse: 26.05.2025

Leietid: 26.05.2025 - 25.05.2028

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 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.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53263 - TOFTES GATE 2, 0556 OSLO

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

Ikke tillatt med røyk. Vedtekter og husordensregler skal overholdes. Hulltaking i overflater skal konfereres med megler.

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

Meld interesse via vårt digitale interessentskjema.

MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Frogner AS

Thomas Heftyesgt 39, 0267 OSLO

Tel +47 21 93 13 00

Organisasjonsnummer 982974852



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53263 - TOFTES GATE 2, 0556 OSLO



Takst øst

Plantegning



Naturlig plass for spisebord.



Hyggelig utsyn over Ringnes.



Åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer



Direkte utgang til vestvendt balkong med utsikt.



Boligen er malt med tidsriktige farger i 2025

INFORMASJON OM BOLIGEN

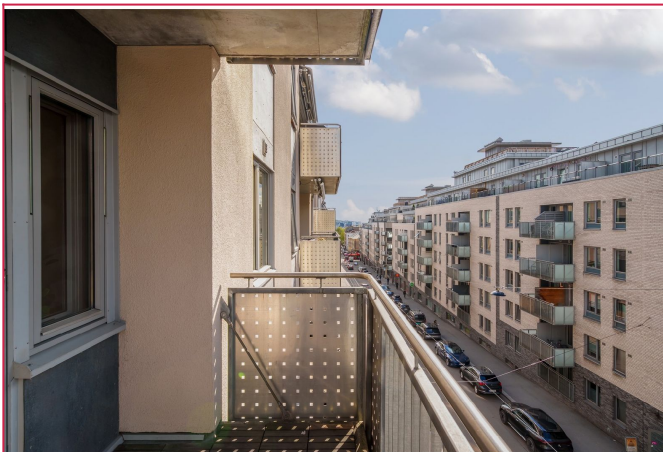
SAKSNUMMER 53263 - TOFTES GATE 2, 0556 OSLO



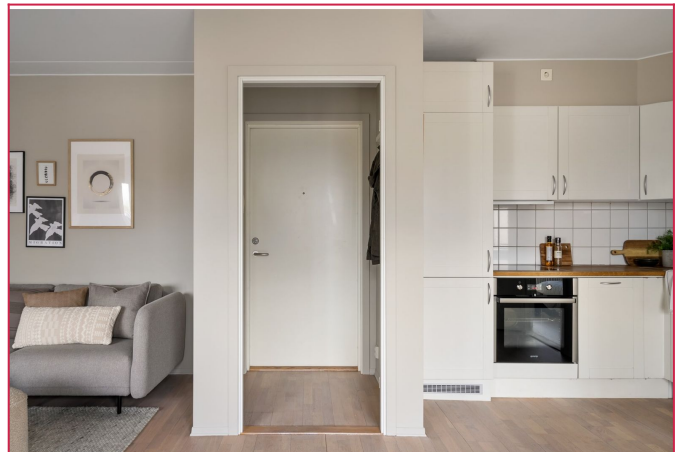
Fra balkongen.



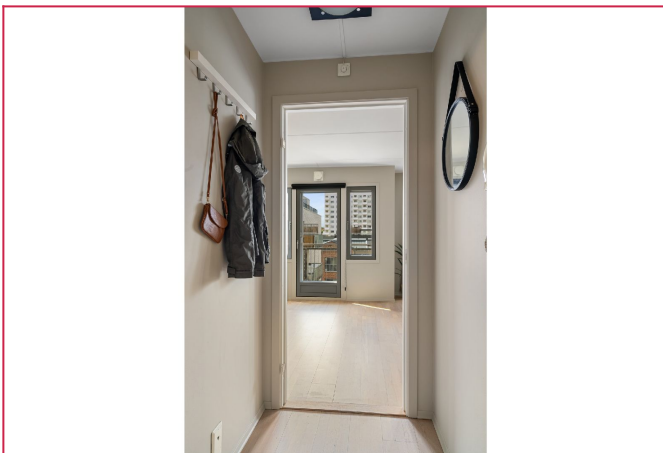
Opp mot Torshov.



Ned mot Grünerløkka.



Entré med knaggrekke.



Entré



Alle gulv i boligen ble skiftet i 2025.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 53263 - TOFTES GATE 2, 0556 OSLO



Praktisk kjøkken med kombiskap, oppvaskemaskin, ovn og platetopp.



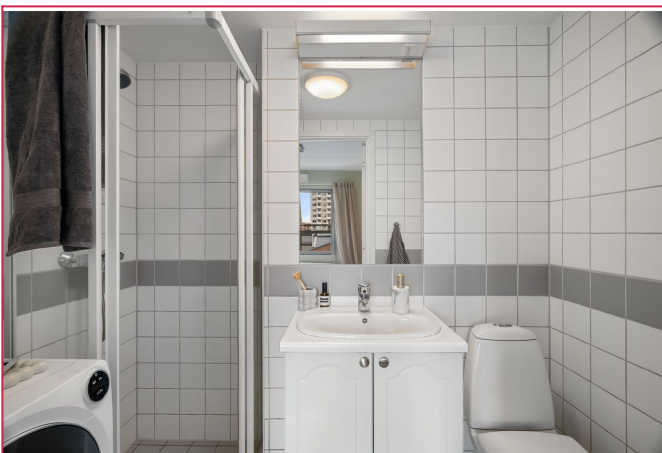
God plass til dobbeltseng.



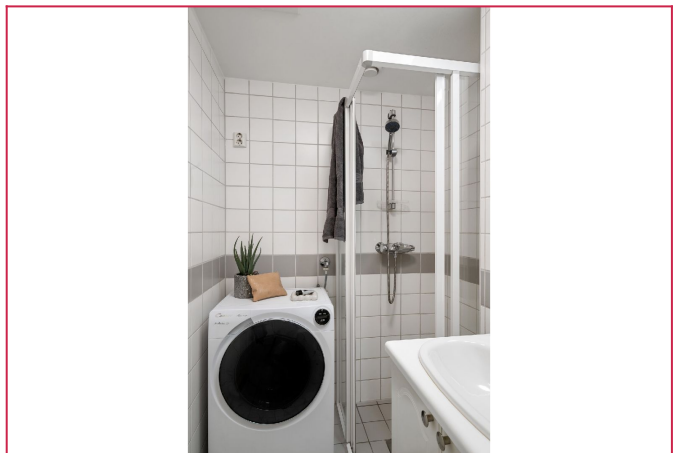
Praktisk garderobeløsning.



Fra soverommet har du direkte adgang til badrom.



Flislagt badrom med vaskemaskin.



Det medfølger vaskemaskin.

INFORMASJON OM BOLIGEN

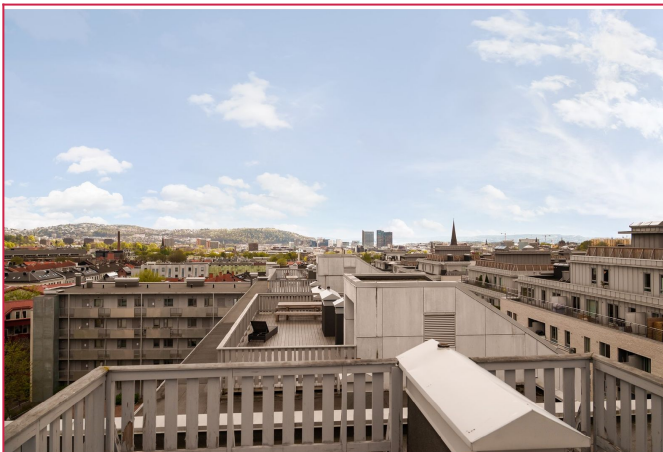
SAKSNUMMER 53263 - TOFTES GATE 2, 0556 OSLO



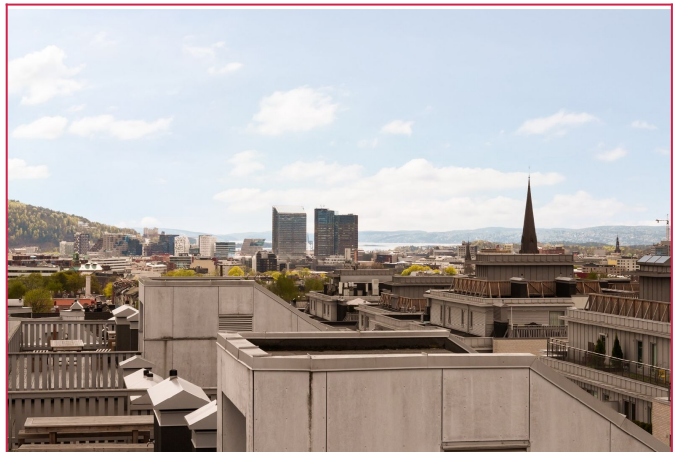
Bakgården i Toftes Gate 2.



Trikkeholdeplass "Biermanns gate" utenfor boligen.



Felles takterrasse med fantastisk utsikt over byen.



Fra takterrassen.



Felles benker for hygge og avslapning.



Fra takterrassen.

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