

## ENSJØ/TIDEMANNSPARKEN

STÅLVERKSKROKEN 38, 0661 OSLO



### ENSJØ/TIDEMANNSPARKEN - NYERE 3 - ROMS LEILIGHET I 5. ETG. STOR BALKONG. LEDIG 01.09.2025

LEIEPRIS:	Kr. 23 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.09.2025
AREAL/ROM:	54 kvm. bra-i. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Jens Jacobsen
TELEFON:	47 92 76 72
E-POST:	<a href="mailto:jens.jacobsen@utleiemegleren.no">jens.jacobsen@utleiemegleren.no</a>
REFERANSE:	Saksnummer 36395
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/36395">www.utleiemegleren.no/bolig/36395</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 36395 - STÅLVERKSKROKEN 38, 0661 OSLO

---

### KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Jens Jacobsen

### ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig Mai Nguyen Dalene

### EIERFORHOLD

Eierseksjon

### SAKSNUMMER

36395/0287-25

### EIER

Torstein Hellestøl og Benedichte Limmesand Hellestøl

### EIENDOMMEN

Adresse: Stålverkskroken 38, 0661 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Gamle Oslo

Areal: 54 kvm. BRA.

Antall rom: 3

Etasje: 5

Matrikkel: Gnr 129, Bnr 1, Snr 156, Boenhet H0501

### 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

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet i nye Tidemannsbyen. Dette prosjektet ligger høyt på Ensjø på en av de fineste tomtene, med gode solforhold og hyggelig grøntområder. Området er sjarmerende og har en fin blanding av nyere lavblokker, rekkehus og store, parkmessig opparbeidede fellesarealer. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i området, samt flere idrett- og fritidstilbud.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36395 - STÅLVERKSKROKEN 38, 0661 OSLO

---

Området Ensjø, Kampen, Lille Tøyen, Hasle og Hovin tilbyr et mylder av tur- og sykkelstier, parker, hvilebenker og grønne lekeplasser. Kort avstand til alle aktiviteter, idrettsanlegg og friområder på Valle Hovin og Jordal Amfi, Middelalderparken i Gamlebyen og den sjarmerende bebyggelsen på Vålerenga og Kampen

Kort gange unna leiligheten ligger søndagsåpen Joker, på Tiedemannstorget. Her finner man også et hyggelig søndagsåpent fransk bakeri (Boulangerie M), som også serverer rykende fersk pizza. Videre fra leiligheten kan du også handle dagligvarene på Rema 1000 og KIWI, som ligger ca. 400 meter unna boligen. Det er ca. 8 min gange til Fyrstikkstorget og Hasle Torg, hvorav sistnevnte med forskjellige butikker, helsekost og vinmonopolet.

T-banen på Ensjø ligger kun noen minutters gange unna, som tar deg raskt og effektivt inn til sentrum. Fra stasjonen går det hele fire T-banelinjer (Linje 1,2,3 og 4) med hyppige avganger i begge retninger. T-banen på Hasle ligger ca. 8-10 minutters gange fra leiligheten, og her går linje 5. Det går flere busser langs Strømsveien, og tar man gåturen opp til Helsefyr, kommer du til bussterminalen med busser som tar deg til både sentrum og Oslo Lufthavn.

Stålverkskroken barnehage ligger like i nærheten og det er kort gange til Hasle skole, Fyrstikkalleen ungdomsskole, Kongsskogen vgs., Etterstad vgs. og Sommerskolen Oslo. Det er flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av private og kommunale barnehager.

## ADKOMST

Se kartskisse i annonse. Vennligst sjekk [www.ruter.no](http://www.ruter.no) for oppdaterte rutetider for kollektivtransport.

## BESKRIVELSE

Nyere 3-roms leilighet med moderne og tidsriktige løsninger. Leiligheten innehar funksjonelle planløsninger med fine linjer, gode lysforhold og høy standard med tanke på interiør og materialer.. Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Pent og komplett flislagt med vegghengt toalett og dusjhjørne. Gulvet på badet varmes opp med vannbåren varme som er inkludert i husleien. For øvrig brukes panelovner som øvrig oppvarmingskilde. Leiligheten har egen privat balkong med god plass.

Totalt 2 boder medfølger. En i 1.etg og kjelleretasje. Bodene er på ca. 3,3kvm og 5kvm.

Leiligheten er ledig 01.09.2025 for langtidsleie.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Gang/entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken.

Ytre rom:

Balkong. En bod i 1. etg. og en i kjeller. Totalt 2 boder.

## STANDARD

Leiligheten er nyere og holder en gjennomgående moderne standard med lys parkett, nøytrale vegger, hvitevarer og flislagt bad. Balansert ventilasjon i hele leiligheten.

## INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: kombiskap.

Integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

## FASILITETER

Boligen har opplegg internett, opplegg for internett.

Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

## PARKERING



# INFORMASJON OM BOLIGEN

## SAKSNUMMER 36395 - STÅLVERKSKROKEN 38, 0661 OSLO

---

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

### OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet og fjernvarme.

### EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

### HUSLEIE

Kr. 23 000 pr. måned. Oppvarming fra vannbåren varme, varmtvann, grunnpakke internett og grunnpakke TV er inkludert i leien. Medtatt i husleien er a-konto beløp for fjernvarme og varmtvann kr. 499.

Total husleie kr. 23 000.

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

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 tilfredsstillter vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

### LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.09.2025

Leietid: 01.09.2025 - 31.08.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.05.2026, 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 31.08.2026.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.05.2026 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 midlertidig brukstillatelse

### 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36395 - STÅLVERSKROKEN 38, 0661 OSLO

---

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 ettersøke 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. 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

- Det skal settes filtknopper på møbler som tas med inn i leiligheten.
- Det skal ikke borres/lages hull i vegg med mindre det foreligger en særlig godkjenning av utleier.
- Leietaker har ansvar for å sørge for å holde ventilasjon åpen, for å sikre tilstrekkelig luftventilasjon og unngå fuktskader.
- Alt av særlig karakter skal ha skriftlig godkjenning fra utleier.
- Internett og kabel-tv er inkludert i husleien så lenge sameiet har en fellesavtale. Eier råder ikke over denne fellesavtalen, det som til enhver tid er inkludert i fellesavtalen, vil være inkludert i husleien.

## KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.

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

---

UTLEIEMEGLEREN



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36395 - STÅLVERKSKROKEN 38, 0661 OSLO

---

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 Grønland og Bjørvika AS  
Rubina Ranas gate, 0190 OSLO  
Tel +47 23 00 27 20  
Organisasjonsnummer 992876883

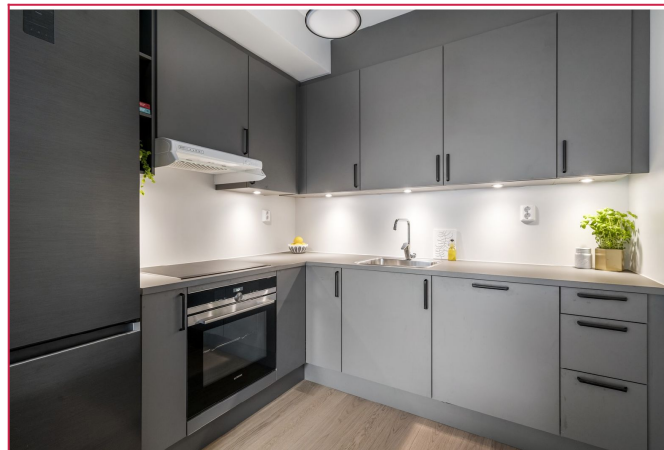


# INFORMASJON OM BOLIGEN

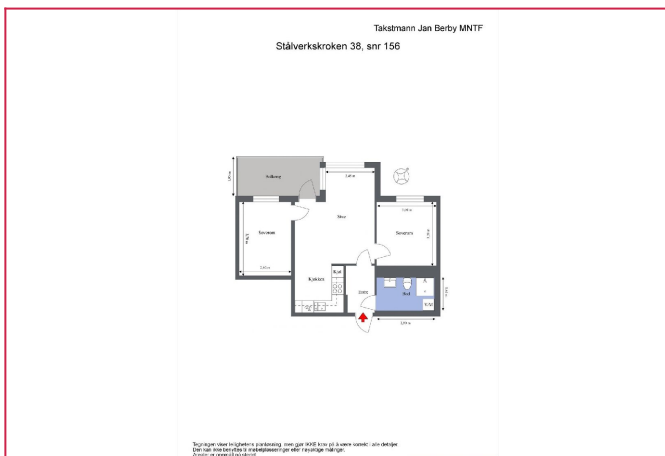
SAKSNUMMER 36395 - STÅLVERSKROKEN 38, 0661 OSLO



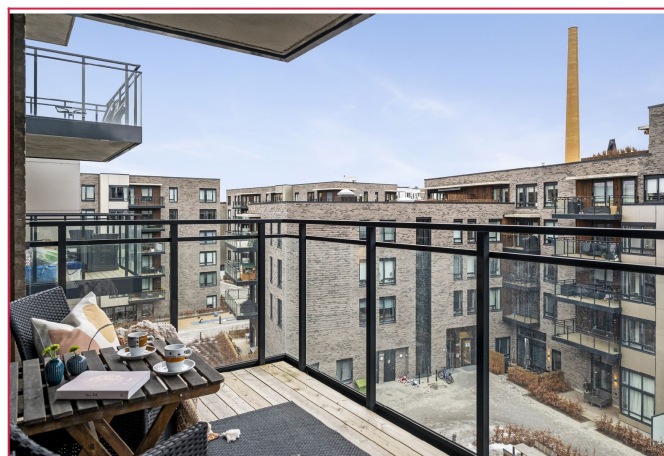
Stue og kjøkken sett fra hjørne.



Moderne kjøkken med glatte fronter og integrerte hvitevarer.



Plantegning.



Lys og solrik balkong av god størrelse.



Balkongen ligger skjermet.



Hovedsoverom. Boligen leies ut umøblert med unntak av hvitevarer på kjøkken.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36395 - STÅLVERKSKROKEN 38, 0661 OSLO



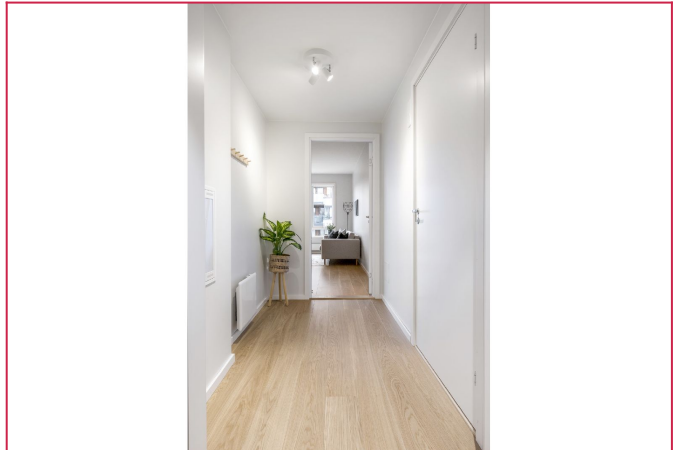
Stor skyvedørgarderobe medfølger.



Soverom nr. 2.



Moderne bad med fine detaljer og linjer. Opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.



Gang/ entré.



Fasadebilde.



nærområde.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 36395 - STÅLVERKSKROKEN 38, 0661 OSLO



nærområde.



nærområde.

## 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](#)

