

# TORSHOV

JOHAN SELMERS GATE 12, 0475 OSLO



## TORSHOV: AREALEFFETKIV 2-ROMS. INTERNETT INKLUDERT.

LEIEPRIS:	Kr. 17 500 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.05.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 60 kvm. Antall rom: 2.
KONTAKTPERSON:	Håkon Ødegårdstuen
TELEFON:	91 84 00 21
E-POST:	hakon.odegardstuen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 28805
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/28805">www.utleiemegleren.no/bolig/28805</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 28805 - JOHAN SELMERS GATE 12, 0475 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Håkon Ødegårdstuen

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler/Fagansvarlig Mattias Gjermstad

## EIERFORHOLD

Eierseksjon

## SAKSNUMMER

28805/0058-26

## EIER

Ingun Hovland

## EIENDOMMEN

Adresse: Johan Selmers gate 12, 0475 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Sagene

Areal: 60 kvm. **BRA-i**, totalt 60 kvm. **BRA**.

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 225, Bnr 9, Snr 89, Boenhet H0201

## 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 G

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

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

## BELIGGENHET

Velkommen til en flott leilighet i idylliske Englegården på Torshov - her har du super beliggenhet midt mellom Torshovdalen og Torshovparken. Bygården har et idyllisk og parkmessig gårdsrom og en bygning omkranset av flotte grøntarealer. Beliggenheten er sentral og meget populær på Torshov med tilgang til alt av nabolagets fasiliteter samtidig som at leiligheten ligger skjermet, uten trafikkerte veier. Her kan du nyte noen av Oslos flotteste parkområder rett utenfor døren.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 28805 - JOHAN SELMERS GATE 12, 0475 OSLO

---

Nærområdet kan by på et godt utvalg av butikk- og servicetilbud. Sandaker senter er få minutters gange fra boligen med bl.a. Coop Mega, Vinmonopol og apotek. Det er også kort gange til Torshov Torg med Rema 1000, post, apotek, Nille samt sushi- og pizzarestaurant. Det er en rekke søndagsåpne matbutikker som Bunnpris og Joker i nærheten. Området kan også friste med et godt utvalg av barer og restauranter. Øl-, spise- og uteservering - Vertshuset Grisen - ligger like i nærheten på flotte Oskar Braatens Plass. Verdt å nevne er også baren Bruun-Larsen ved Trikkehallen med biljardbord og cocktails. Det er et rikt utvalg kafétilbud i området med bl.a. kaffebrenneriet, Espressohouse og Backstube. Det er også en rekke småbutikker og spesialforretninger i Vogts gate, der Konstabel med sin flotte interiørforretning og den lokale slakter og delikatessforretning Strøm Larsen bør nevnes. Kort vei til Åpent Bakeri med byens beste bakervarer og pizzaservering på kveldstid.

Vil du på teater eller ta en drink en fredagskveld ligger kulturslottet Soria Moria rett ved med konseptet Nieu scene og bistro, som består av en restaurant og cocktail-barer, to konsertscener og et retro-spillrom. Torshov har også flere flotte kulturtilbud som Trikkehallen med teater og flott uteservering på sommerstid. Norges største og mest moderne kinosenter finner du på Odeon Storo med hele 14 saler, og hovedsalen er landets eneste med IMAX-teknologi. Populære Ringen Kino ligger i Ringnes Park med gangavstand.

Torshov er kjent for alle sine flotte, frodige parker. Her bor du med Torshovdalen som nærmeste nabo, hvor det er store plener som er tenkt til aking og skilek (kommunen preparer langrennsløyper om vinteren) og om sommeren er parken super for soling eller lignende aktiviteter. Spillplassen på Torshov har minigolf, volleyball, basketball, fotball og utendørs treningsapparater. Med få minutters gange kommer du til Torshovparken som tilbyr flotte grøntarealer som aktivt benyttes til ulike fritidsaktiviteter heler året av beboere i området. Parken ligger på en naturlig høyde og gir utsikt mot byen og fjorden fra toppunktet.

God offentlig kommunikasjon finner du rett ved - på dagtid går trikken fra Torshov til bl.a. Grünerløkka, Majorstuen, Kjelsås og sentrum (trikk nr. 12, 15 og 18). Bussruter i nærområdet inkluderer blant annet rute 20 til Majorstuen/Skøyen, rute 30 til BI Nydalen og Huk/Bygdøy, og rute 56 til Solemskogen i Nordmarka med flott turterreng. Nærmeste bussholdeplass finnes under 2 minutter unna leiligheten.

## ADKOMST

Se kartskisse.

## BESKRIVELSE

**TORSHOV:** Arealeffektiv og lys 2-roms med flott beliggenhet rett ved Torshovsdalen. Kort vei til offentlig kommunikasjon.

### Entre:

Romslig entre med god plass for å henge av seg yttertøy i egen nisje. Callinganlegg, og felles brannvarslingssystem i gården.

Gulv: Parkett. Vegg: Malt. Belysning : Downlights

### Stue:

Plass for sittegruppe og tilhørende møblement. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Gulv: Parkett. Vegg: Malt

### Kjøkken:

Kjøkkenet er av god størrelse med plass for spisebord. Det er godt med skaplass og kjøkkenet inneholder kjøll/frys, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert vaskemaskin og tørketrommel. Fliser mellom benk og skap.

Gulv: Parkett. Vegg: Malt

### Soverom:

Stort soverom med dobbeltseng. Stor skyvedørsgarderobe med meget god oppbevaringsplass. Soverommet vender inn mot stille bakgård.

Gulv: Parkett. Vegg: Malt. Belysning : Taklampe



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 28805 - JOHAN SELMERS GATE 12, 0475 OSLO

---

## Bad:

Badet har fliser på vegger og gulv. Vegghengt hylle for oppbevaring. Badet inneholder forøvrig toalett, dusjkabinett og servant.

Gulv: Fliser. Vegg: Fliser. Belysning : Downlights

## Bod:

Det følger med stor bod i kjeller på ca 10-12 kvm med hyllesystem og bod på loftet følger med.

Boligen kan overtas tidligere enn 1 mai hvis ønskelig. Tidligst 10 april.

## EIENDOMMENS ROM

### Indre rom:

Entre, stue, kjøkken, soverom og bad.

### Ytre rom:

Bod.

## STANDARD

## INVENTAR

Boligen leies ut delvis møblert i henhold til inventarliste.

Frittstående hvitevarer: kombiskap, komfyr, oppvaskmaskin, kombinert vaskemaskin og tørketrommel.

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

## FASILITETER

Boligen har dørtelefon, peis/ildsted, opplegg internett, ikke-røyk , sentralt , rolig .

Det er ikke lov å røyke inne i leiligheten.

TV er ikke inkludert i husleien og abonnement må tegnes av leietaker.

## PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.Parkering etter områdets bestemmelser. Det finnes beboerparkering i området.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet. Om vinteren kan man bruke peisen i stuen.

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

## VIKTIG INFORMASJON OM STRØMAVTALE VED INNFLYTTING

For å sikre at boligen har strøm fra første dag, må du som leietaker bestille strømvtale 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 strømvtalene 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 strømvtalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 28805 - JOHAN SELMERS GATE 12, 0475 OSLO

---

## HUSLEIE

Kr. 17 500 pr. måned. Vann og avløpsutgifter og grunnpakke internett 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 tilfredsstillere vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 01.05.2026

Leietid: 01.05.2026 - 30.04.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.01.2027, 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 30.04.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.01.2027 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 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 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 28805 - JOHAN SELMERS GATE 12, 0475 OSLO

---

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. 1 200,00

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 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

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 Nydalen AS

Nydalsveien 24, 0484 OSLO

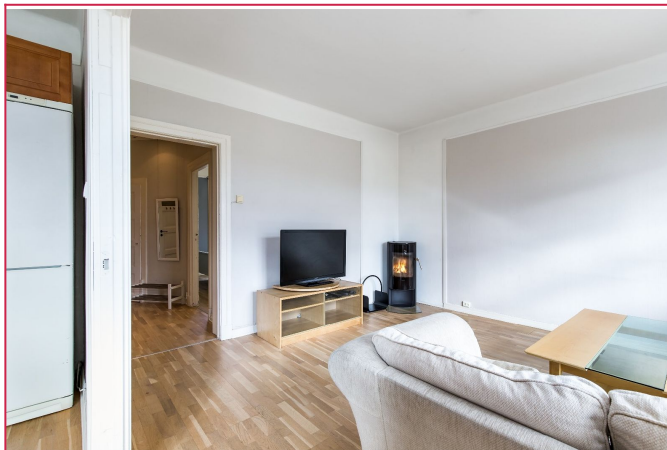
Tel +47 46 97 42 00

Organisasjonsnummer 925705519



# INFORMASJON OM BOLIGEN

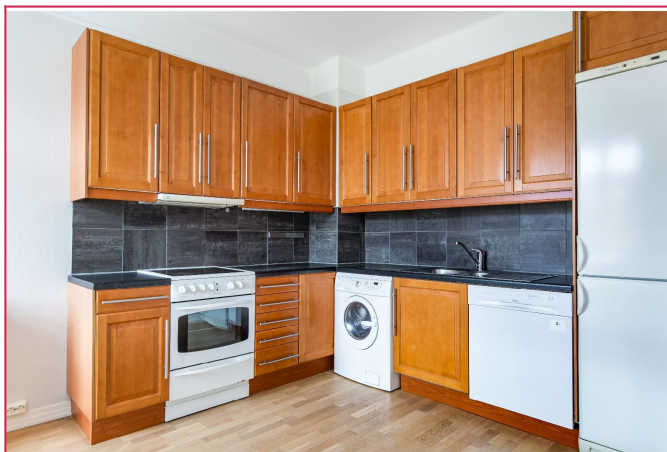
SAKSNUMMER 28805 - JOHAN SELMERS GATE 12, 0475 OSLO



Romslig og lys stue.



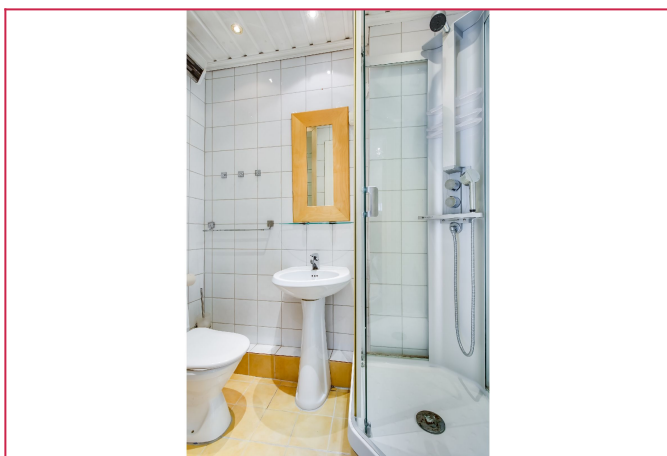
Kjøkkenet er av god størrelse og det finnes god plass for spisebord.



Godt med skap plass.



Soverommet har dobbeltseng og stor skyvedørgarderobe. Vender inn mot stille bakgård.



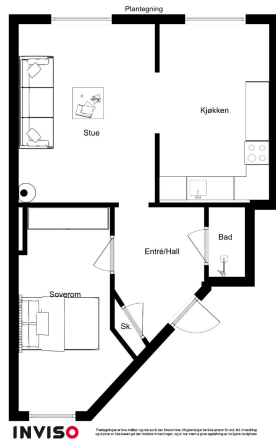
Flislagt bad med dusjkabinett.



Fasade.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 28805 - JOHAN SELMERS GATE 12, 0475 OSLO



2D-plantegning.



3D-plantegning.

## UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Megler  
Eiendomsmeglerfullmektig  
99 99 99 99    Send melding

Flere annonser fra annonser  
Skal du leie ut bolig?  
Har du flere utleiebøliger?

Interessentskjema

Dersom du er interessert i visning eller ønsker mer informasjon om boligen, ber vi deg fylle ut interessentskjemaet.

Der registrerer du opplysninger som gjør det enklere for oss å ta kontakt med deg.

Tusen takk for interessen.

Interessentskjema