

# HOFF/SKØYEN

TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO



## HOFF/SKØYEN: EKSLUSIV ENEBOLIG - TOTALRENOVERT 2026 - HAGE - SMART HOME - DOBBEL GARASJE MED LADER.

LEIEPRIS:	Kr. 75 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	15.05.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 233 kvm. Antall rom: 6.
KONTAKTPERSON:	Rebecca Brun Steinheim
TELEFON:	46 42 06 02
E-POST:	rebecca.steinheim@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 66478
WEB:	<a href="http://www.utleiemegleren.no/bolig/66478">www.utleiemegleren.no/bolig/66478</a>



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO

---

## KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Rebecca Brun Steinheim

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler/Fagansvarlig Mattias Gjermstad

## EIERFORHOLD

Fast eiendom

## SAKSNUMMER

66478/0139-26

## EIER

Zahid Saddiq

## EIENDOMMEN

Adresse: Tingstuveien 21, 0281 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Ullern

Areal: 233 kvm. **BRA-i**, totalt 233 kvm. **BRA**.

Antall rom: 6

Matrikkel: Gnr 5, Bnr 49, Boenhet H0101

## 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 F

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

## RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Hoff/Skøyen i Oslo, med kort gangavstand til Bestumkilen og Skøyen. Boligen har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, skøytebane, tennisanlegg, badeplass og treningssenter m.m.

Nærheten til Bestumkilen er også et pluss. Idylliske Vækerø park (Hydrostranda) er en godt bevart hemmelighet



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO

---

for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Sjølyst, Bygdøy og Aker brygge ligger også i gang- og sykkelavstand med flott turterreng og fine badeplasser. Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika. Det er flotte lysløyper på Frognerseteren, som nås med tog fra Skøyen til Nasjonalteatret og videre med T-bane til Frognerseteren/Voksenkollen.

## Service tilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på bl.a Coop Mega Sjølyst. Karenslyst allé fremstår som en av byens mest ekspanderende og populære gater med et rikt og spennende utvalg av mote, interiør, kafé og spisesteder, etc. Her finner du bl.a. Kanelsnurren, Lett, Joe & The Juice, samt mateeventyret Maschmanns Matmarked - et ferskvaremarked med brasseri, grill, bakeri og pizzeria. I nærheten ligger også Harbitz Torg hvor du bl.a. finner Coop Mega, apotek, frisør, ulike spisesteder og Hrbitz med treningsmuligheter og basseng/spa. Harbitz torg bad tilbyr svømmekurs for barn fra 4 år og oppover på forskjellige nivåer.

Nærområdet har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Tingeliten barnehage ligger ca. 130 meter fra leiligheten. Elmholt barnehage med fire avdelinger ligger idyllisk til, skjermet fra biler og trafikk i magiske naturomgivelser. Fra eiendommen er det 1,6 km å gå til Bestum barneskole og 2,9 km til Øraker ungdomsskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærheten.

## ADKOMST

Kollektivtilbudet i området består av buss, trikk og tog. Skøyen stasjon ligger kun 500 meter fra boligen og er en av Oslos største, med åtte lokaltogruter, regiontog og flytog.

Nærmeste trikkeholdeplass er Hoff som ligger ca. 850 meter fra boligen. Med bil fra Bestum tar det ca. 5 min til CC Vest, 6 min til Fornebu, 7 min til Majorstuen, 8 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

## BESKRIVELSE

Velkommen til Tingstuveien 21!

Eiendommen representerer en sjelden kombinasjon av historisk arkitektur og toppmoderne standard. Opprinnelig oppført i 1924 og underlagt bevaringshensyn fra Byantikvaren, fremstår boligen i dag som fullstendig rehabilitert med gjennomgående høy kvalitet og moderne tekniske løsninger (ferdigstilt 2026).

Boligen er totalrenovert både innvendig og utvendig, inkludert etterisolering samt full oppgradering av elektriske anlegg og rørinstallasjoner til dagens standard.

Huset går over tre etasjer og inneholder totalt 4 romslige soverom, hvorav 3 ligger i toppetasjen og 1 i kjelleretasjen. Boligen har hele 3 stilrene bad, noe som gir ekstra komfort i hverdagen.

Kjøkkenet er av høy kvalitet og er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Gaggenau, som kombinerer funksjonalitet med eksklusivt design.

Alle rom er utstyrt med elektriske skyvedører, som gir et moderne preg og optimal plassutnyttelse. Det er også låsefunksjon på alle bad og soverom.

Boligen leies ut møblert med sofa, spisegruppe, plassbygde senger og kontormøbler – klar til innflytting. I tillegg er det plassbygde garderobeskap i alle soverom og i gang, som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Boligen har meget gode solforhold gjennom hele dagen. For optimal komfort er alle vinduer utstyrt med utvendige elektriske screens som kan styres via app. Innvendige rullegardiner i alle rom gir full kontroll over lys og innsyn.

Eiendommen har flotte opparbeidede uteområder med ny plen og asfalterte flater. Store, vedlikeholdsfrie terrasseområder gir rikelig med plass til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Eiendommen har en eksklusiv pergola tilrettelagt for helårsbruk, med varmekabler i gulv, justerbart lamelltak,

---



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO

---

skyvbare glassfelt og integrert belysning.

Smart Home / Belysning & Underholdning

- Integrert belysningssystem fra Philips Hue både inne og ute.
- Full app-styring
- Sonestyring og scenaribasert lyssetting tilpasset ulike behov
- Flytende lyshimling i alle rom gir et moderne og elegant uttrykk
- Sonos lydsystem installert i hele boligen, inkludert kjøkken og bad.
- Hovedstue, kjeller og master bedroom er utstyrt med Dolby Atmos lyd og 4K OLED TV fra LG.

Boligen er tilrettelagt med fiberlinje og profesjonelt UniFi WiFi-nettverk med full dekning i alle etasjer samt uteområder. Leietaker tegner eget abonnement.

## EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entrè, kjøkken, stue, kjellerstue, kontor, 3 bad, 4 soverom + loft.

Ytre rom:

Dobbel garasje med lader.

## STANDARD

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malt og fliser.

Kjøkken: Mørk innredning med integrerte hvitevarer fra Gaggenau.

Bad: Flislagt med varmekabler i gulv.

Lyddempende himlinger i alle takflater.

Radonmatter er installert i kjeller.

## INVENTAR

Boligen leies ut møblert i henhold til inventarliste.

Frittstående hvitevarer: 2 stk kombinert vaskemaskin og tørketrommel fra LG.

Integrerte hvitevarer fra Gaggenau: Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp og vinskap.

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

## FASILITETER

Boligen har balkong, terrasse, hage, lademulighet, ikke-røyk, sentralt, barnevennlig, rolig.

## PARKERING

Dobbelgarasje med lader + flere oppstillingsplasser utenfor boligen medfølger.

Underjordisk garasje med plass til 4 biler kan leies mot et tillegg i husleien.

## OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO

---

- Varmefolie i alle gulv (kjeller, 1. og 2. etasje)
- Varmekabler i alle våtrom samt øvrige relevante soner (gang/kjeller)
- Varmekabler også etablert i utvendig pergola
- Balansert ventilasjon i hele boligen med:
  - Tilluft og avtrekk i alle oppholdsrom og soverom
  - Avtrekk i bad og sekundærrom
- Integrert kjølefunksjon (temperaturreduksjon opptil ca. 10°C)
- Meget god luftkvalitet og komfort året rundt

Det er tegnet Norgespris på strøm ut 2026.

## 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 strømvtales 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.

## HUSLEIE

Kr. 75 000 pr. måned. Parkering 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 tilfredsstiller vilkårene for å tegne leieboerforsikring levert av IF.

## LEIETIDEN OG PARTENES OPPSIGELSESDAG

Overtakelse: 15.05.2026

Leietid: 15.05.2026 - 14.05.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 28.02.2027, 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 31.05.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 28.02.2027 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.



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO

---

## 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.

## UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 55,00% 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



# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO

---

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. Kunde kontroll skal gjennomføres før eller senest samtidig med inngåelse av kundeforholdet, samt senere, hvis det oppstår mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom tilfredsstillende kunde kontroll 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 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO



Appstyrt smarthome.



Stue med plassbygd sofa.



Lekker kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Integrerte hvitevarer fra Gaggenau.



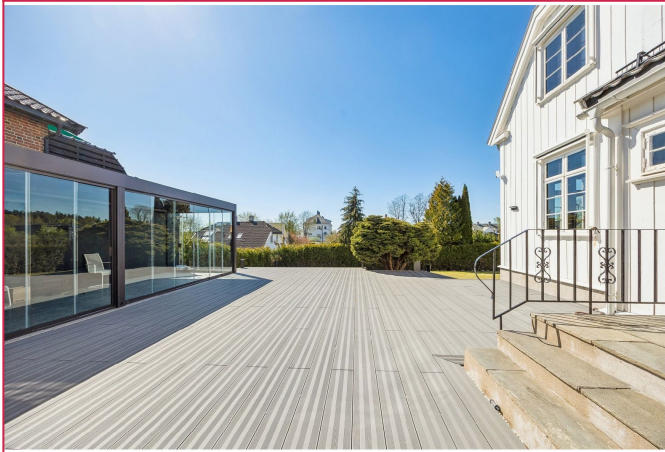
Spisebord og stoler medfølger.



Sonosanlegg i alle rom.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO



Stor uteplass med pergola.



Pergola tilrettelagt for helårsbruk med varmekabler.



Bad i 2. etg.



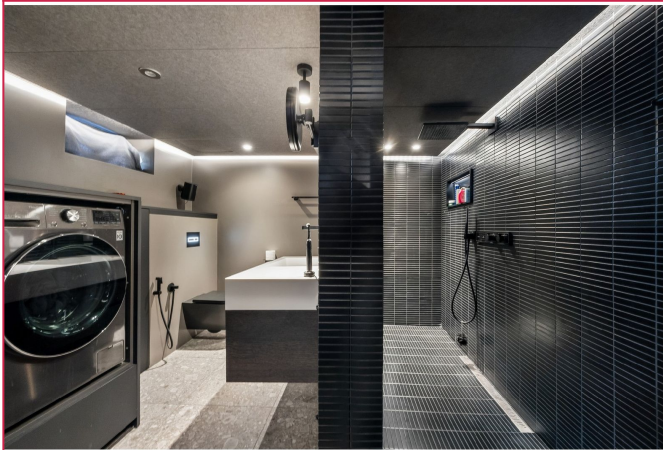
Hjemmekontor med store vindusflater.



Dobbel garasje med lader.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO



Bad/vaskerom i kjeller.



Stor hage med gode solforhold.



Hovedsoverom med kontorløsning.



Hovedsoverommet har  
Dolby Atmos lyd og  
4K OLED TV fra LG.



Soverom 2.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO



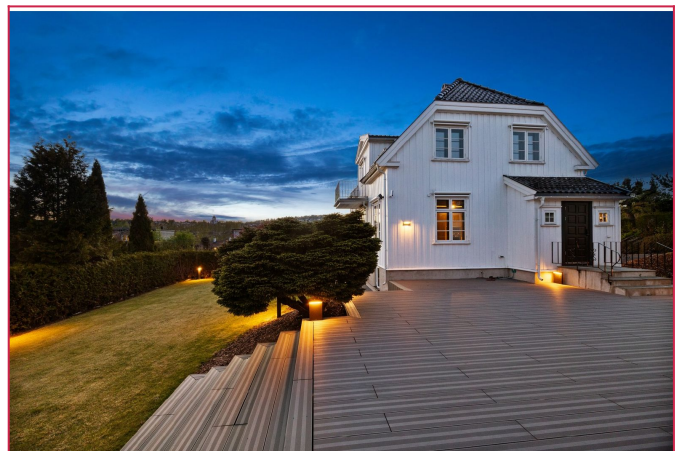
Soverom 3.



Velkommen inn!



Kjellerstue.



Ta kontakt for visning.

# INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66478 - TINGSTUVEIEN 21, 0281 OSLO

---

**UTLEIEMEGLEREN**

Utleiemegleren

Megler  
Eiendomsmeglerfullmektig  
99.99.99.99      Send melding

Flere annonser fra annonser

Skal du leie ut bolig?  
Har du flere utleieboliger?

**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**