

# FJELLHAMAR



## > JOHAN SVENDSENS VEI 23, 1472 FJELLHAMAR

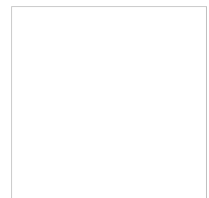
FLOTT 1/2 AV TOMANNSBOLIG OVER 3 ETG - 2 TERRASSER OG HAGE - DOBBELGARASJE + 2 PLASSER - NÆR SKOLE OG MARKA

- AREAL: \_\_\_\_\_ P-rom 136 m<sup>2</sup>
- SOVEROM: \_\_\_\_\_ 3
- LEIEPRIS: \_\_\_\_\_ Kr. 25 000 pr. måned
- OVERTAKELSE: \_\_\_\_\_ Etter nærmere avtale
- DEPOSITUM: \_\_\_\_\_ 4 måneder – eller garanti.
- FINN-KODE: \_\_\_\_\_ 398478214
- SAKSNR.: \_\_\_\_\_ 00847

### KONTAKTPERSON

Morten Langrusten  
*Eiendomsmegler*

98030766  
morten.langrusten@bori.no





## JOHAN SVENDSENS VEI 23, 1472 FJELLHAMAR OPPDRAKSNUMMER: 00847/2025


KONTAKTPERSON	Eiendomsmegler Morten Langrusten. Mob: 98030766
ANSVARLIG MEGLER	Eiendomsmegler Hans Christian Hjelseth. Mob: 900 91 194
BOLIGTYPE/EIERFORHOLD	Tomannsbolig /Tomannsbolig
OPPDRAKSNUMMER	00847/2025
EIER	Haugen, Charlotte Linnet og Torfinn Bekk Kristiansen
EIENDOMMEN:	Johan Svendsens vei 23, 1472 FJELLHAMAR
AREAL	P-rom 136 m <sup>2</sup>
ANTALL ROM	4
ETASJE	1 Etasje
MATRIKKEL	Gnr. 107 Bnr. 1241 Kommune 3029 Lørenskog
BESKRIVELSE	<p>Boligen ligger i et populært og familievennlig område på Fjellhamar, med nærhet til skoler, barnehager, marka, kollektivtransport og dagligvarebutikker. Området har svært gode offentlige transportmuligheter med både buss og tog. Tilknyttede skoler for adressen: - Barneskole: Fjellhamar skole - 550 meter - Ungdomsskole: Fjellsrud ungdomsskole - 550 meter - Videregående skole: Lørenskog videregående skole - 600 meter</p> <p>Busstoppet Kloppaveien har utmerkede forbindelser til Oslo S, med avganger ca hvert 10. minutt i rushtiden og nattbuss. Togforbindelse fra Fjellhamar stasjon til Oslo S og Lillestrøm er hyppig, med avganger ca hvert 15. minutt. Begge stasjonene ligger innen 600 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 5 minutter til Strømmen Storsenter, 7 minutter til Lillestrøm, 15 minutter til Oslo S, og 25 minutter til Oslo Lufthavn. Strømmen Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker, ligger nært, og både Triaden og Metro kjøpesentre er også i området. Boligen er nær flere rekreasjonsområder med turstier, samt populære badevann som Vesletjernet og Langvannet, som begge har tilrettelagte strender og brygger. Rådhusparken og Fjellhamardammen miljøpark er andre nærliggende grøntområder. Losby Gods og golfbane er populære mål for turer, og Østmarka byr på flotte turstier, bade-/fiskevann og lysløyper, samt muligheter for sykling og kanopadling. Om vinteren er det skiløyper og lysløyper i området, og Lørenskog stasjon er kun få minutter unna verdens største helårsanlegg for snøopplevelser - SNØ. Lørenskog Hus, et flott kulturhus, ligger også i nærheten og tilbyr kino, konserter og bibliotek.</p>
STANDARD	<p><b>Entré:</b> Praktisk og romslig med skyvedørgarderobe og flislagt gulv med varmekabler. Vegghengt skotørker. Downlights i himlingen. Fra entréen er tilgang til en mellomgang med downlights.</p> <p><b>Kjøkken:</b> Separat og moderne kjøkken fra 2017 med hvite glatte fronter med god skap- og benkeplass. Kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn med platetopp medfølger. Downlights i himlingen.</p> <p><b>Stue:</b> Lys, romslig og koselig stue med peis og varmpumpe. Store vindusflater som gir rikelig med lys. Det er plass til sofagruppe, spisebord og tv-møblement. Direkte utgang til terrasse, som fører videre til en terrasse med paviljong og stor hage.</p> <p><b>Soverom:</b> 1. Stort og lyst hovedsoverom i 2. etasje med skyvedørgarderobe. Plass til dobbeltseng.</p> <p><b>Soverom:</b> 2. Lyst og romslig soverom i 2. etasje med plass til dobbeltseng/køyeseng og garderobeskap. Et lite kryptinn i vegg som passer ypperlig for små barn.</p> <p><b>Soverom:</b> 3. Lyst og romslig soverom med plass til dobbeltseng/køyeseng og garderobeskap. Egner seg fint som barnerom/kontor/gjesterom.</p> <p><b>Bad:</b> Flislagt bad i 2.etg med varmeelement på vegg. Inneholder wc, dusj og servant med skuffløsning og speil med integrert belysning.</p> <p><b>Bad:</b> Delikat flislagt bad med varmekabler i kjeller. Inneholder vegghengt wc, dobbel servant med skuffløsning og speil, samt dusjoner med regndusjfunksjon. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger. Downlights i himlingen.</p> <p><b>Kjeller:</b> Mulighet for lagring under trappegang, samt skittentøysskap og fryser som medfølger.</p> <p><b>Kjellerstue:</b> Kjellerstuen er delt i to soner. Den ene sonen brukes som walk-in-closet og lagringsplass, mens den andre sonen er et oppholdsrom/tv-stue. Varmtvannsbereder plassert i kjelleren.</p> <p><b>Terrasse:</b> Fra stuen er det tilgang til overbygd terrasse med lagringsplass under. En trapp fører til en terrasse</p>



## JOHAN SVENDSENS VEI 23, 1472 FJELLHAMAR

### OPPDRAKSNUMMER: 00847/2025

ENERGI / OPPVARMING	Elektrisk, med varmepumpe og peis i stuen. Varmekabler gulv i entré og bad i kjeller. Varmeelement på vegg bad i 2.etg. Varmtvann fra varmtvannsbereder. Leietaker tegner eget strømabonnement. Leietaker betaler for lading el-bil.
BOLIGENS ENERGIMERKE	E: Boligens energiattest kan utleveres ved henvendelse til megler.
RADON	Utleier har ikke radonmålt boligen
HUSLEIE	Kr.25.000,- inkludert dobbelgarasje med el-lader og 2 plasser på tomt.
SIKKERHET	<p>Som sikkerhet i dette leieforholdet kan leietaker velge å innbetale kontant depositum i Nordea, eller etablere en leiegaranti fra forsikringsselskap. Velges kontant depositum i Nordea, er sikkerhetsbeløpet tilsvarende 4 måneders husleie. Som et alternativ til depositum tilbyr vi en unik leiegaranti som sikkerhet for leieforholdet ditt.</p> <p>Velges garanti gjennom Accelerant Insurance Europe SA/NV er sikkerhetsbeløpet tilsvarende fire måneders husleie. Kostnaden for garantien er 12% av sikkerhetsbeløpet (4 mnd husleie), uten at man som leietaker må binde opp et depositumsbeløp for hele leieperioden. Garantien betales for 3 år av gangen, garantipremien betales før overtakelse og refunderes ikke ved leieavtalens opphør. Garantisten vil kreve regress av leietaker ved leietakers erstatningsbetingede mislighold. Informasjon om garanti fra forsikringsselskapet fåes ved henvendelse til Matrix Insurance AS. Det tas forbehold om prisendringer fra forsikringsselskapet.</p> <p>Ta kontakt med BORI Utleiemegler for å finne ut om du tilfredsstill vilkårene for å kjøpe garanti.</p>
OVERTAKELSE:	Overtakelse etter nærmere avtale.
LEIETID / OPPSIGELSE	05.06.2025 - 04.06.2028. Ni måneders bindingstid, deretter gjensidig oppsigelsesperiode på tre måneder.
FREMLEIE	Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er skriftlig avtalt eller følger av husleieloven.

 **JOHAN SVENDSENS VEI 23, 1472 FJELLHAMAR**  
**OPPDRAGSNUMMER: 00847/2025**

**LEIETAKERS  
VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Leietaker har ansvar for indre vedlikehold. Til dette hører vedlikehold og fornying av maling, tapet og gulvbelegg på og innenfor de vegger som omgir leieobjektet.

Det samme gjelder innvendige dører samt dører til og den innvendige del av balkong og terrasse. Leietaker skal også vedlikeholde og om nødvendig skifte ut låser, nøkler, sikringer, ruter, vannkraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere og inventar, og lignende forbruksmateriell som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker plikter å sørge for tilstrekkelig oppvarming slik at frostskafer og lignende ikke oppstår på leieobjektet. Oppussing av leieobjektet skal skriftlig fremlegges Utleier og godkjennes av denne.

Leietaker skal vedlikeholde ledningsnett for leieobjektet og alle installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er forsynt med. Dersom vedlikeholdet ikke er regningssvarende, påhviler utskifting Utleier.

**BORI UTLIEMEGLERS  
VEDERLAG**

BORI Utleiemegler fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etablering kr 10500,-

Markedspakke kr 3950,-

Pris pr. visning kr 900,-

De opplyste vederlagene er inklusive mva.

Leietakeren betaler ikke for BORI Utleiemeglers tjenester.

**TILSTAND VED OVERTAKELSE**

Boligen leies ut i den stand den er ved overtakelsen jfr. Husleielovens § 2-5.

**KONTRAKTSINNGÅELSE**

Et beløp tilsvarende en måneds husleie skal være innbetalt før kontraktsignering. Leietaker vil bli akkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen før inn- og utflytting.

**VISNING**


Som annonsert eller etter avtale med Morten Langrusten 98030766 eller e-post: morten.langrusten@bori.no.

**SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Det er ikke tillatt å røyke i boligen. Det er ikke tillatt med husdyr uten eiers skriftlige samtykke. Leietager plikter å ha vanlig innbo- og løseforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Vannrør/avløpsrør vaskes med rørvask i form av Mudin ved overtakelse av boligen og jevnlig (mellom hver 3-6 mnd) underveis i leieforholdet. Boring i fliser eller andre faste deler av leiligheten skal varsles og forhåndssamtykkes av utleier. Større oppheng på vegg i form av hyller og tv skal varsles og forhåndssamtykkes av utleier. Leietaker er ansvarlig for å gå til innkjøp av og bytte filter til ventilasjonsanlegget/kjøkkenvifte etter behov eller anbefalte tidsintervaller. Leietaker må selv vedlikeholde tomt og utearealer. Med vedlikehold menes trimming, klipping, fjerning av ugress og beskjæring av grøntarealene, samt snømåking både av trapp, terrasse og oppkjørsel.

**FORETAK**

BORI Utleiemegler AS  
Bjørnsøns gate 35, 2003 Lillestrøm  
Tlf: 63 81 41 00  
E-post: utleie@bori.no  
Postadr: Pb 323, 2001 Lillestrøm  
Org nr: 915 134 564 MVA  
www.bori.no

 **JOHAN SVENDSENS VEI 23, 1472 FJELLHAMAR**  
**OPPDRAKSNUMMER: 00847/2025**





## BORI UMLEIEMEGLER

BORI Utleiemegler AS  
Bjørnsons gate 35, 2003 Lillestrøm  
Telefon: 63 81 41 00  
utleie@bori.no  
Pb 323, 2001 Lillestrøm  
Orgnr: 915 134 564 MVA