

# FJELLHAMAR



## > ODINS VEI 8 C, 1463 FJELLHAMAR

Innbydende og romslig halvpart tomannsbolig i et populært område - to soverom, terrasse, hage og parkering.

-  AREAL: \_\_\_\_\_ P-rom 85 m<sup>2</sup>
-  SOVEROM: \_\_\_\_\_ 2
-  LEIEPRIS: \_\_\_\_\_ Kr. 17 500 pr. måned
-  OVERTAKELSE: \_\_\_\_\_ Etter nærmere avtale
-  DEPOSITUM: \_\_\_\_\_ 4 måneder – eller garanti.
-  FINN-KODE: \_\_\_\_\_ 441279304
-  SAKSNR.: \_\_\_\_\_ 00964

### KONTAKTPERSON

Stine Dyver  
*Eiendomsmegler*

464 61 062  
sed@bori.no



## ODINS VEI 8 C, 1463 FJELLHAMAR

### OPPDRAKSNUMMER: 00964/2025

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KONTAKTPERSON         | Eiendomsmegler Stine Dyver. Mob: 464 61 062                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ANSVARLIG MEGLER      | Eiendomsmegler Hans Christian Hjelseth. Mob: 900 91 194                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| BOLIGTYPE/EIERFORHOLD | Tomannsbolig /Tomannsbolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| OPPDRAKSNUMMER        | 00964/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| EIER                  | Fineide, Torodd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| EIENDOMMEN:           | Odins vei 8 C, 1463 FJELLHAMAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| AREAL                 | P-rom 85 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ANTALL ROM            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ETASJE                | 1 Etasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| MATRIKKEL             | Gnr. 107 Bnr. 2681 Kommune 3222 Lørenskog                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| BESKRIVELSE           | <p>Tomannsbolig fint beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog Kommune. Fjellhamar er et populært villaområde nord/nordøst i kommunen, med grense mot Strømmen i øst, mot Skjettenåsen i nord, og koselige Langvannet i sør. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter, som Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med fine badeplasser. Lørenskog Hus er verdt et besøk med kino, konserter, bibliotek og kulturskole. Idrettstilbudet er også utmerket, med fasiliteter som Fjellhamar fotballstadion, Lørenskoghallen, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall, tennisbane ved Kjenn, beachvolleyball og frisbeegolf ved Rådhusparken. Grønli byr på marka med flotte turløyper, lavvoplass, hinderløyper og sykkelstier. I Lørenskog sentrum finner du treningssentre som SATS og Condis, og det nye Sportytude SNØ tilbyr 1300 kvm treningslokaler inkludert styrkesal. SNØ-parken ved Lørenskog stasjon er verdens råeste helårsarena for snøopplevelser, med fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis, bånd, blåpark med bigjump, langrennsspor og lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året. Losby Gods og golfbane er et populært tur- og rekreasjonsområde, med turmuligheter innover i Østmarka og kanoferd på vassdragene fra Mønevann. Lørenskog kommune driver også Losby besøksgård og kafé, hvor besøkende kan oppleve husdyr på nært hold. Få minutters gange til Fjellhamar Torg med dagligvarebutikk, apotek, restaurant, tog- og bussforbindelse. For et større utvalg er det kort vei til Metro, Lørenskog Storsenter Triaden, og Strømmen Storsenter med 200 butikker. Både Lillestrøm og Oslo sentrum er lett tilgjengelige. Tog mellom Lillestrøm og Oslo går gjennom området, og sørger for en lett adkomst til både Lillestrøm, Strømmen og Oslo. Toget til Oslo tar ca. 20 min. Enkel bussforbindelse til Ahus fra Fjellhamar Torg..</p> |
| STANDARD              | <p><b>Entré:</b> Boligen har adkomst til en flislagt entré med varme i gulv og skyvedørgarderobe med speildører. Her er det god plass til å rydde unna yttertøy, samt til å ta imot gjester.</p> <p><b>Kjøkken:</b> Stort kjøkken med rikelig benke- og skapplass, samt plass til et spisebord hvor hyggelige måltider kan nytes. Kjøkkenet er innredet med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.</p> <p><b>Stue:</b> Romslig stue med god plass til sofa og tilhørende møblement, en koselig spisestue, samt gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse og hage.</p> <p><b>Soverom:</b> Boligen innehar to soverom av god størrelse, begge med garderobeskap med speildører. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, og det andre passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.</p> <p><b>Bad:</b> Lyst, flislagt baderom med behagelig gulvvarme, innredet med dobbel servant i innredningen, spill på vegg med overbelysning, skap til oppbevaring, dusjkabinett, hjørnebadekar og toalett.</p> <p><b>Vaskerom:</b> Romslig vaskerom med fliser på gulv, god skapplass, samt en praktisk benkeplate og utslagsvask. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| INVENTAR              | Boligen leies ut umøblert. Hvitevarer medfølger så lenge de virker, fornyelse er ikke en del av leieavtalen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ABONNEMENTER          | Personlige abonnementer tegnes av leietager og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| PARKERING             | Det er plass til en bil ved siden av boligen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |





**ODINS VEI 8 C, 1463 FJELLHAMAR**  
**OPPDRAKSNUMMER: 00964/2025**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ENERGI / OPPVARMING  | Boligen blir varmet opp med elektrisitet. Det er panelovner på vegg, samt varme i gulv på bederom, vaskerom og i entré. Leietaker i hybelen betaler 25% av strømforbruket + nettleie (gjelder i et pågående leieforhold). Beløpet betales innen 7 dager etter at strømfakturaen er mottatt og gjøres opp mellom leietakerne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| BOLIGENS ENERGIMERKE | G: Boligens energiattest kan utleveres ved henvendelse til megler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| RADON                | Utleier har ikke radonmålt boligen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| HUSLEIE              | Kr. 17 500,- inkl. en p-plass. Leietaker blir fakturert for vann og avløp etter målt forbruk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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 c/o Matrix Insurance AS er sikkerhetsbeløpet tilsvarende fire måneders husleie.</p> <p>Garantien betales for 3 år av gangen med 12 % av sikkerhetssummen, uten at man som leietaker må binde opp et depositumsbeløp for hele leieperioden. Garantipremien må betales før leieforholdets oppstart.</p> <p>Informasjon om garanti fra forsikringsselskapet finner du på <a href="http://www.matrixinsurance.no/forsikringsvilkar">www.matrixinsurance.no/forsikringsvilkar</a>. Det tas forbehold om prisendringer fra forsikringsselskapet.</p> <p>Ta kontakt med BORI Utleiemegler for å finne ut om du tilfredsstiller vilkårene for å kjøpe garanti.</p> |
| OVERTAKELSE:         | Overtakelse etter nærmere avtale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| LEIETID / OPPSIGELSE | 05.01.2026 - 04.01.2029. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



**ODINS VEI 8 C, 1463 FJELLHAMAR**  
**OPPDRAKSNUMMER: 00964/2025**

**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 UTLEIEMEGLERS  
VEDERLAG**

BORI Utleiemegler fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:  
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 avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen før inn- og utflytting.

**VISNING**

Som annonsert eller etter avtale med Stine Dyver 464 61 062 eller e-post: sed@bori.no.

**SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og er romslig med god størrelse på de ulike rommene. Det er ikke tillatt å røyke i boligen. Det er ikke tillatt med husdyr uten eiers skriftlige samtykke. Utleier må gis tilgang til teknisk rom i leiligheten en gang i mnd for å lese av vannmåleren. Boligen er ikke oppmålt i forbindelse med utleien, og størrelsen er kun et anslag. Leietaker 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. Leietaker er ansvarlig for å gå til innkjøp av og bytte filter til ventilasjonsanlegget/kjøkkenvifte etter behov eller anbefalte tidsintervaller. Leietaker blir fakturert for vann og avløp etter målt forbruk. 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 har rett til å bruke uteområdet foran boligen (terrassesiden). I fremtiden vil dette arealet deles med hybelen. Generelt vedlikehold av plen og beplantning må beregnes. Leietaker må selv vedlikeholde tomt og utearealer. Med vedlikehold menes trimming, klipping, fjerning av ugress og beskæring av grøntarealene. Leietakerne har felles ansvar for snømåking og holde orden på parkeringsplass, inngangsvei og inngangsområdet. Utleier må ha tilgang til sikringsskap og vannmåler/avleser ved behov. Leietaker må sjekke brannvarsler og brannslukningsapparat en gang pr år, og bytte batterier ved behov. Utleier planlegger å bytte terrassebord sannsynligvis sommer 2026, og trenger tilgang for å gjennomføre dette. Utleier må få tilgang til å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Boden ved siden av vaskerommet er ikke en del av leieforholdet. Eier må gis tilgang til boden ved behov, og etter avtale med leietaker. Det er planlagt å etablere en hybel vegg i vegg med leiligheten, og i den forbindelse vil det føres opp en brannmur mellom leilighetene. Tomtegrensen mellom denne leiligheten og hybelen, er mellom vinduene til leiligheten og hybelen. Leietaker i hybelen betaler 25% av strømforbruket + nettleie (gjelder i et pågående leieforhold). Beløpet betales innen 7 dager etter at strømfakturaen er mottatt og gjøres opp mellom leietakerne. Det vil være mulig å leie hele etasjen, inkl. hybelen som per i dag inneholder stue, bad og en sovealkove.

**FORETAK**

BORI Utleiemegler AS  
Tærudgata 16, 2004 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

 ODINS VEI 8 C, 1463 FJELLHAMAR  
OPPDRAKSNUMMER: 00964/2025





## BORI UTEIEMEGLER

BORI Utleiemegler AS  
Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm  
Telefon: 63 81 41 00  
utleie@bori.no  
Pb 323, 2001 Lillestrøm  
Orgnr: 915 134 564 MVA