

FABELTUNET/ FROGNER

FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER



FABELTUNET/ FROGNER: PEN OG MODERNE 3-ROMS LEIL. MED BALKONG OG GARASJEPLASS. INKL. INTERNETT OG PARKERING.

LEIEPRIS:	Kr. 19 900 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.11.2025
AREAL/ROM:	Sum BRA 71 kvm. Antall rom: 3.
KONTAKTPERSON:	Madelen Hansen
TELEFON:	90 70 11 59
E-POST:	madelen.hansen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 59491
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/59491



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59491 - FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Madelen Hansen

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler/Fagansvarlig Mattias Gjermstad

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

59491/0399-25

EIER

Sivathas Visuvalingam, Yasotha Sivathas og Rino Sivathas

EIENDOMMEN

Adresse: Fabelveien 34, 2016 FROGNER

Kommune: Lillestrøm

Areal: 66 kvm. **BRA-i**, 5 kvm. **BRA-e**, totalt 71 kvm. **BRA**.

Antall rom: 3

Etasje: 4

Matrikkel: Gnr 272, Bnr 10, Snr 165, Boenhet H0403

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 B

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

Fabeltunet har en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Frogner i Lillestrøm kommune. Fra Fabeltunet og leiligheten er det ca 1 km til Frogner sentrum, hvor du blant annet finner togstasjon og nærsenter som tilbyr både lege, tannlege, apotek, kafe, bibliotek og post m.m. Frogner har et aktivt idrettslag med mange muligheter. Samt kort vei til butikker, barnehage og barne- og ungdomsskole. Frogner skole og kultursenter er et samlingspunkt for en god oppvekst på Frogner. Her finnes det fotballbane, skatepark, svømmehall, lekeplass, ny



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59491 - FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER

toppmoderne idrettshall med buldrevegg, klatrevegg, crossfit, skatepark m.m.

Ca. 8 minutters kjøretur til Skedsmo Senter med et rikt servicetilbud. I Lillestrøm er det et stort utvalg av spisesteder og utesteder, samt kino, kjøpesenter og en hyggelig gågate. I tillegg er Strømmen og Jessheim storsenter bare en kort kjøretur unna, som er to av Norges største kjøpesentre. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi i Frogner, og det er noen flere butikker i Frogner sentrum.

Fra boligen er det kort vei til skog og mark. Leira byr på gode fiskemuligheter, og det er kort avstand til turområder i Romerikssåsen og på Vilbergfjellet. I tillegg er det en kort kjøretur til Høyt og lavt klatrepark, samt til populære badeplasser ved Stampetjern og Nordbytjern. Golf kan du spille på Miklargard golfbane, Hauger golfbane, eller ved Lillestrøm by.

For togpendleren er det kort vei, ca. 3 minutters kjøring til togstasjon på Frogner med bil, der er det også innfartsparkering. Gode togforbindelser til Lillestrøm, Lørenskog, Strømmen, Oslo, Drammen og Kongsberg/Dal. Fra Frogner er det lett adkomst til E6 og dermed muligheter for rask ferdsel videre. Området ligger gunstig plassert i forhold til både Oslo og Gardermoen. Det tar 25 min til Oslo S, 12 min til Lillestrøm stasjon og 16 min til Gardermoen. Nærmeste bussholdeplass heter "Frogner bedehus" som ligger 2 minutters gange unna boligen.

Her har man alle forutsetninger for at både store og små skal trives. De aktivitetslystne kan glede seg over at det er flott turterreng i området - sommer som vinter.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

BESKRIVELSE

Velkommen til Fabelveien 34!

En pen og moderne 3-roms leilighet fra 2023 beliggende i et svært attraktivt boligområde på Frogner i Lillestrøm kommune. Her bor du godt med kort vei til lekeplass, barnehage, matbutikk og gode turområder. Togstasjonen ligger kun en 13 minutters spasertur fra boligen med avganger til Lillestrøm og Oslo S. I Frogner sentrum finner du også matbutikk, apotek, restaurant, m.m. Her bor du i nærheten av alt du trenger i hverdagen men likevel skjermet fra det travle bylivet. Leiligheten har en meget god og arealeffektiv planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Leiligheten fremstår tiltalende med entré, to soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong på 14 m².

Kort fortalt:

- Nybygg fra 2023
- Parkeringsplass med lader følger med
- Kjellerbod på 5 m² følger med
- Sørvendt balkong på 14 m²
- To soverom
- Gulvvarme i alle rom
- Varmekabler i gulv på bad
- Gangavstand til Frogner sentrum
- Kort vei til både buss og tog

Visning:

Du finner tidspunkt for visning på høyre side av annonseteksten. Du er velkommen til å møte opp i angitte tidsrom, og trenger ikke kontakte megler i tillegg.

Vi har dessverre ikke mulighet til å avholde videovisninger, og ønsker at du/dere møter personlig.

Vennligst send mail og ikke SMS, om du har spørsmål.

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, bad, gang, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong og to soverom.

Ytre rom:

Kjellerbod og parkeringsplass.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59491 - FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER

STANDARD

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malt flater og fliser.

Kjøkken: Åpen stue- og kjøkkenlæsning. Stort, flott kjøkken med god benk- og skaplass og integrerte hvitevarer. Komfyr, platetopp, kombiskap og oppvaskmaskin medfølger.

Bad: Pent flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Innredet med vegghengt toalett, dushjørne med flassdører og servant med underskap og med speilskap over.

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

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

FASILITETER

Boligen har heis, dørtelefon, balkong, ikke-røyk, barnevennlig, rolig, turterreng, opplegg for kabel-tv, opplegg for internett.

Personlige abonnementer tegnes av leietaker og er ikke inkludert i husleien. Det tas forbehold om at lokale leverandører kan levere tjenesten.

PARKERING

Parkering i garasje.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme.

EGNE ABONNEMENTER

Leietaker tegner eget abonnement for strøm.

HUSLEIE

Kr. 19 900 pr. måned. Grunnpakke internett og 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: 01.11.2025

Leietid: 01.11.2025 - 31.10.2028

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.07.2026, 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 31.10.2026.

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59491 - FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.07.2026 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 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 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.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59491 - FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Varmtvann, oppvarming og vann og avløpsutgifter faktureres etter faktisk forbruk.

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 opptrer 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.

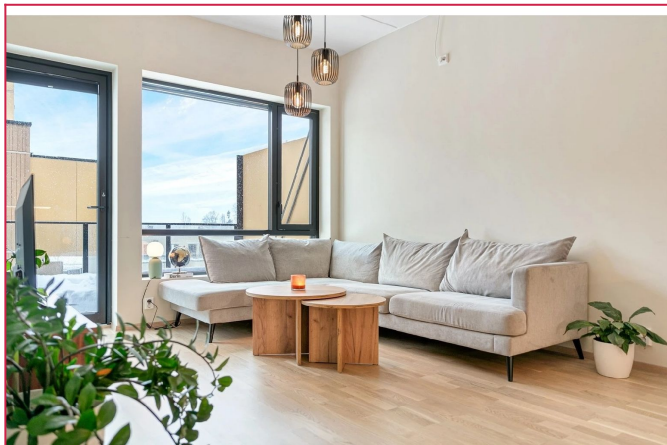
MEGLERFORETAK

Utleiemegleren Nydalen AS
Nydalsveien 24, 0484 OSLO
Tel +47 46 97 42 00
Organisasjonsnummer 925705519



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59491 - FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER



Stue



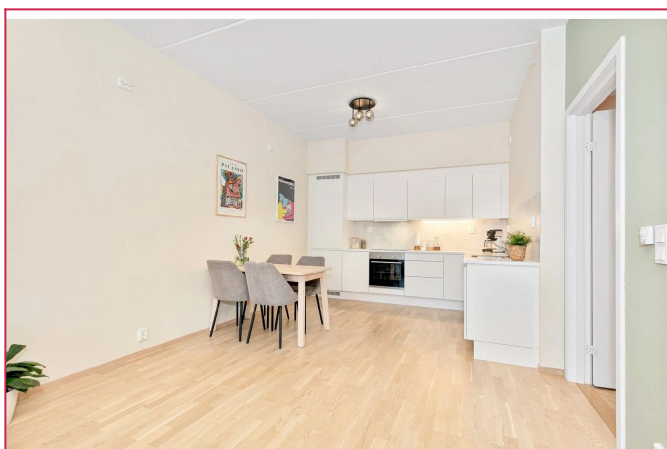
Stue- og kjøkkenløsning.



Kjøkken



Kjøkken



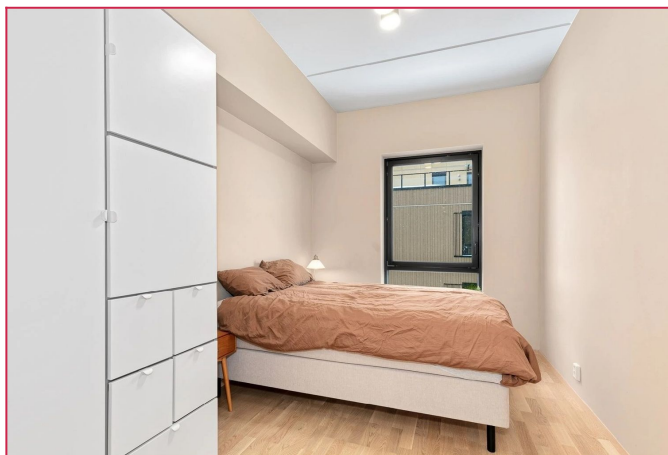
Kjøkken



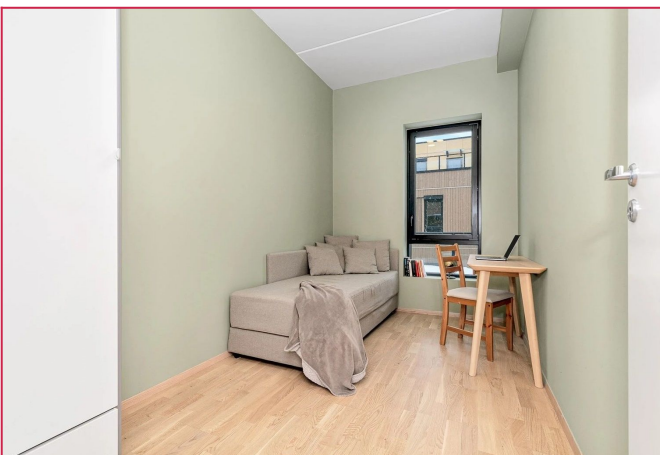
Stue

INFORMASJON OM BOLIGEN

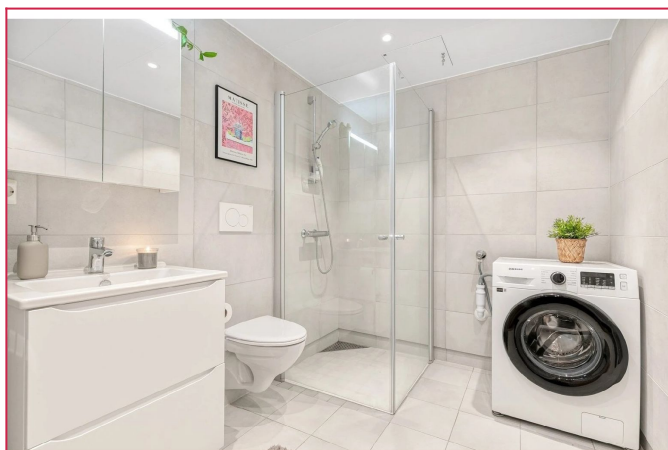
SAKSNUMMER 59491 - FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER



Soverom 1



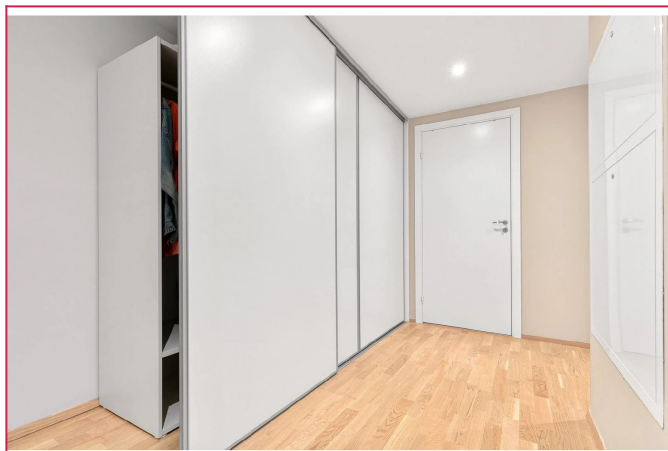
Soverom 2



Bad



Entré



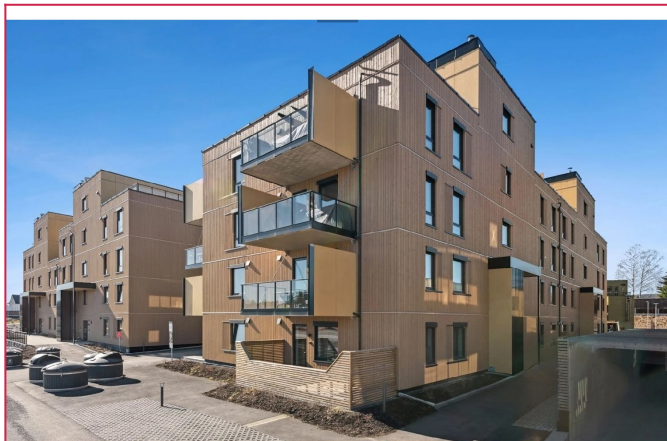
Entré



Garasje

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 59491 - FABELVEIEN 34, 2016 FROGNER



Fasade



Fasade



Plantegning

UTLEIEMEGLEREN

Utleiemegleren

Megler
Eiendomsmeglerfullmektig
99.99.99.99 Send melding

Flere annonser fra annonsør

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