

LØREN

SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO



**NYERE OG STRØKEN 2- ROMS M/HØY STANDARD -
FELLES TAKTERRASSE MED UTSIKT - BREDBÅND INK. -
BALKONG.- LEDIG 01/04.**

LEIEPRIS:	Kr. 18 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	01.04.2025
AREAL/ROM:	Sum BRA 39 kvm. Antall rom: 2.
KONTAKTPERSON:	Katinka Madsen
TELEFON:	47 93 07 97
E-POST:	katinka.madsen@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 56798
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/56798



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Katinka Madsen

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig/Eiendomsmegler Alexander Simonsen

EIERFORHOLD

Eierseksjon

SAKSNUMMER

56798/0047-26

EIER

Sisilie Berg

EIENDOMMEN

Adresse: Sinsenveien 53 G, 0585 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Grünerløkka

Areal: 39 kvm. **BRA-i**, totalt 39 kvm. **BRA**.

Etasje: 2

Matrikkel: Gnr 83, Bnr 552, Snr 23, Leil.nr 203, Boenhet H0203

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 C

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

RADON

Utleier har ikke radonmålt boligen.

BELIGGENHET

Øverst på Løren ligger prosjektet Borgen, her kan du lese mer om prosjektet:

[https://bolig.skanska.no/prosjekter/borgen\[1\]pa-loren](https://bolig.skanska.no/prosjekter/borgen[1]pa-loren). Her ligger man høyt og fritt, vendt mot syd med gode sol- og lysforhold. Nærområdet byr på en rekke servicetilbud, kort vei til kollektivtrafikk, parker og marka.

Servicetilbud på Løren: Løren har de siste årene blitt et knutepunkt og et etterspurt område i Oslo. Her bor det en god sammensetning av folk i alle aldre, og det er kort vei både til sentrum og marka. Det er fortsatt flere pågående

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO

prosjekter på- og rundt Løren som bidrar med å flytte enda mer av sentrum hit.

Økern Portal er et av prosjektene som tilfører Løren nok et sosialt samlingspunkt med flere spennende serveringstilbud og takterrasse på hele 13.000 kvm med fantastisk utsikt. Les mer om Økern Portal her: [https://okernportal.no/om-okernportal/tjenester-mat-og\[1\]opplevelser/](https://okernportal.no/om-okernportal/tjenester-mat-og[1]opplevelser/) Kort vei til Løren Torg hvor du finner Meny, apotek, frisør, renseri, Norli bokhandel, optiker, tannlege, Blomsterpikene blomsterverksted og mer. Her finner du også Fryd pub, med god service og burger. Matbutikker i gangavstand er Rema 1000 (Sinsenveien), Meny (Løren Torg), Kiwi (Frydenberg), Spar (Vinslottet). I tillegg er det søndagsåpen Joker i området. Kafeer i området er blant annet Kaffebrenneriet, Baker Hansen, W.B Samson og Grains.

Vinslottet: Dette bygget er et stilig og arkitektonisk ikon som ble omgjort fra å være Vinmonopolets gamle fabrikk, til å bli et av områdets mest stilige nærsenter. Vinslottet har alt man trenger i en hektisk hverdag som matbutikk, Lille Lab, frisør, lege og optiker, i tillegg til kule nisjebutikker som Houz interiør med masse fint til hjemmet. Vinslottet har også blitt et naturlig samlingspunkt med flere gode restauranter som f.eks. Sugar & Spice (Asiatisk), 8 Fish sushi, Hasle Linie gastropub og W.B. Samson. De to sistnevnte har også store uteserveringsplasser hvor man kan nyte et glass vin og gode matopplevelser på solsiden av Vinslottet.

Fritid, aktivitet og helse: På Løren finner du både STERK treningssenter og Studio Jobbsprek som begge har store fine treningslokaler og moderne utstyr til konkurransedyktige priser. For de som liker utetrening er det flere fine parker på/ved Løren som i Krydderhagen, Peer Gynt parken, Frydenberg med vannspeil og parkområder og Sinsenparken. Det er heller ikke lang vei til Torshovdalen med store grønne sletter, eller til Lillomarka med flotte turstier om sommeren eller skiløyper og slalåmbakker om vinteren.

Kollektivtransport Løren er svært godt tilknyttet kollektivnettet. T-banestasjonen på Løren, her går det T-baner hyppig både ned mot sentrum og opp mot marka. Økern T-banestasjon og bussholdeplasser/T-banestasjon på Sinsen og langs Dag Hammarskjølds vei, gir flere alternativer for transport. Flybussen stopper like ved, samt 23-bussen. Bysykler er også et flott alternativ i sommerhalvåret

Leiligheten ligger i et attraktivt område, i fredelige omgivelser tilbaketrasket fra bykjernen men samtidig sentralt med gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby. Dette er en perfekt bolig for de som ønsker å bo sentralt, skjermet og litt utenfor den indre bykjernen. Løren har de senere årene hatt en voldsom utvikling og fremstår i dag som et svært moderne, opparbeidet og ettertraktet område med store grønne lunger og et variert servicetilbud.

ADKOMST

Se kart på finn.

BESKRIVELSE

Leiligheten består av entré med bod, stue med kjøkken i åpen løsning og utgang til sydvendt balkong på 10,5 kvm, soverom med garderobeskap og et delikat bad/wc. Det medfølger en kjellerbod på 5 kvm.

I Borgen på Løren får du tilgang på tilbud du aldri har hørt om. Flotte takterrasser med sjefsutsikt og upåklagelige solforhold. Felles parselhage/grønnsakshage til glede for grønne fingre, samt en stor felles park som grenser til Borgen. Eget skap for hjelm og sykkelstøtse som du ikke trenger å ta med deg opp, samt et avkjølt pick-up point for dagligvarer du bestiller online. I Borgen ligger alt til rette for trivsel, omkranset av byen med alt den har å by på!

1. Leiligheten ble ferdigstilt i 2025
2. Store vinduer sørger for gode lysforhold
3. Flott 1-stavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad.
4. HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
5. Vannbåren oppvarming
6. Kjellerbod på 5 kvm og innvendig bod
7. Akonto fyring og internett inkl.
8. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
9. Takhøyde stue/kjøkken og soverom på ca. 2,70 m2
10. TEK 17 og BREEAM-miljøsertifisering
11. Felles takterrasse med integrerte solsenger, sittegrupper, møbler, plantekasser og utsikt
12. Gangavstand til T-bane/buss/flybuss
13. Heis/trappefri adkomst



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO

EIENDOMMENS ROM

Indre rom:

Entré, bod/walk-in closet, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Interiøret har et moderne design med gjennomtenkte fargevalg og kvalitetsmaterialer, der både utseende og funksjonalitet er vektlagt. Borgen er et prosjekt som også prioriterer miljøvennlige løsninger. Det er praktiske og hyggelige fasiliteter som felles takterrasse, sykkelparkering, låsbare skap med strøm til sykkelbatteri og mer.

Stue

Lys og romslig stue med 1-stavs parkettgolv og vannbåren varme som gir en jevn og behagelig temperatur året rundt. Rommet har balansert ventilasjon som sikrer et godt inneklima. Stue og kjøkken er i en åpen og sosial løsning, med plass til både sofagruppe og spisebord. Dette rommet er hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor store vindusflater og god takhøyde slipper inn rikelig med naturlig lys.

Balkong

Med sin sydvestvendte beliggenhet blir balkongen en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Balkongen måler ca. 10,5 m² og har god plass til utemøbler, grill og dekorative planter. Iht. husordensreglene er det tillatt med både gass- og elektrisk grill, noe som gjør dette til en perfekt uteplass for hyggelige sammenkomster eller rolige stunder.

Kjøkken

Stilrent og funksjonelt kjøkken fra HTH. Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate, oppvaskkum og ett-greps svingbart blandebatteri. Komfyrvakt og lekkasjestopper er installert for ekstra trygghet. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Bad

Delikat og romslig baderom som er innredet med servant på underskap, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Gulvvarme sørger for et behagelig miljø hele året. Badet har opplegg for vaskemaskin og er utstyrt med balansert ventilasjon og avtrekk for effektiv utlufting. En praktisk luftespalte under døren mot våtrommet sikrer optimal ventilasjon.

Soverom

Flott og praktisk soverom med en såkalt Laila-løsning, der to skyvedører leder inn fra stuen. Rommet har plass til en dobbeltseng med nattbord på hver side. En smart garderobeløsning blir satt inn før overtagelse, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Entré

Innbydende entré med downlights i taket og vannbåren varme i gulvet. Entréen har plass til garderobeløsning, samt tilknyttet en praktisk bod/walk-in closet, perfekt for oppbevaring av diverse eiendeler.

Ytre rom:

Bod i kjeller.

STANDARD

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Kjøkken: Delikat kjøkken med mørke trefronter og lyse overskap. God skapplass og integrerte hvitevarer.

Bad: Fantastisk bad med gulvvarme. Vegghengt klosett, servant med overspeil og underskap og dusjhjørne med glassdører.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO

INVENTAR

Boligen leies ut umøblert. Trendy pyntegardiner blir hengende dersom leieboer ønsker.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp.

FASILITETER

Bredbånd fra Telia medfølger og standardpakke inngår i husleien.

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

PARKERING

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med vannbåren varme.

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 strømvaktale 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 strømvaktalene som tilbys, er valgt ut på grunn av et kommersielt samarbeid mellom oss og strømlleverandøren. Dette innebærer at vi kan motta fordeler eller ytelser fra strømlleverandøren for å markedsføre deres avtaler.

Det er ingen bindingstid på noen av strømvaktalene som tilbys. Du står fritt til å bytte til ønsket strømlleverandør når som helst, også samme dag som du overtar boligen.

HUSLEIE

Kr. 18 000 pr. måned.

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 OPPSIGELSESGANG

Overtakelse: 01.04.2025

Leietid: 01.04.2026 - 31.03.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 31.12.2026, 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 31.03.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 31.12.2026 vil ha virkning den første dag i den påfølgende måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO

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 midlertidig brukstillatelse

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 oppstaking 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 40,00% av 1 måneds leie

Annonsering og tilrettelegging kr. 2 500,00

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.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Faktura for varmtvann og fyring faktureres fra Lyse, og leietaker må dekke denne. Det er for direkte forbruk. Per nå faktureres det årlig, men det vil komme månedlig i fremtiden. Det ansees som kontraktsbrudd og unnløst

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO

betaling.

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 Lillestrøm AS
Torvet 1, 2000 Lillestrøm
Tel +47 64 84 70 50
Organisasjonsnummer 981930762

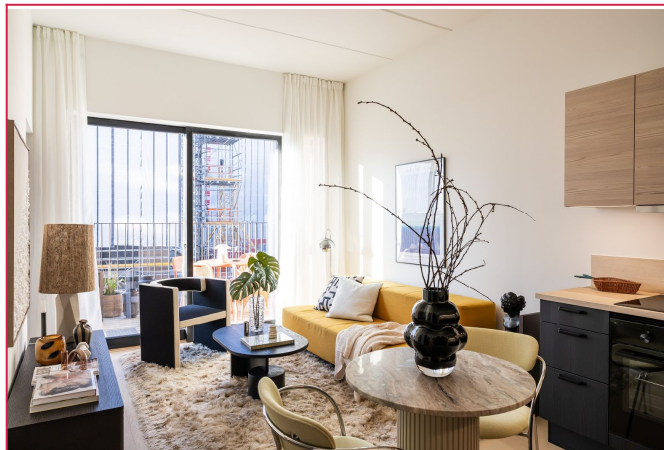


INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO



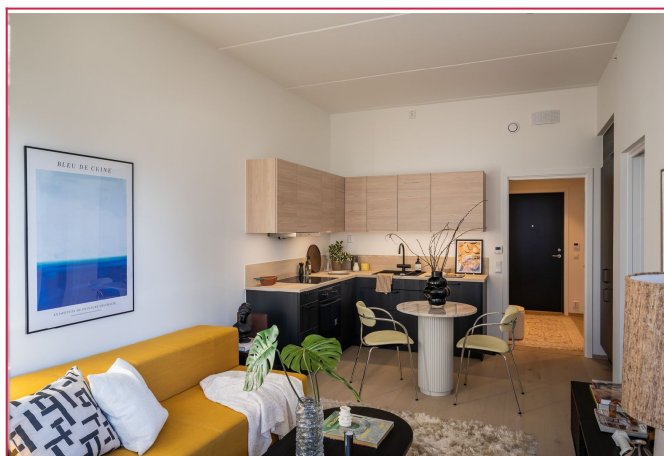
Lys og areal-effektiv stue med direkte utgang til balkong på 10,5 kvm



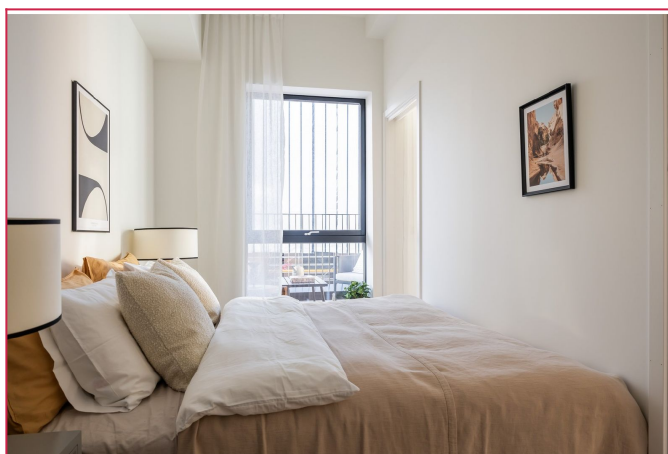
Lys og areal-effektiv stue med direkte utgang til balkong på 10,5 kvm



Takterrasse - Illustrasjonsbilde



Moderne leilighet fra 2025 med remtidsrettede løsninger, ny teknologi/BREEAM miljøstandard



Skyvedøren gir en sømløs overgang mellom ute- og innerom



Lekker og delikat baderom med opplegg for vaskemaskin

INFORMASJON OM BOLIGEN

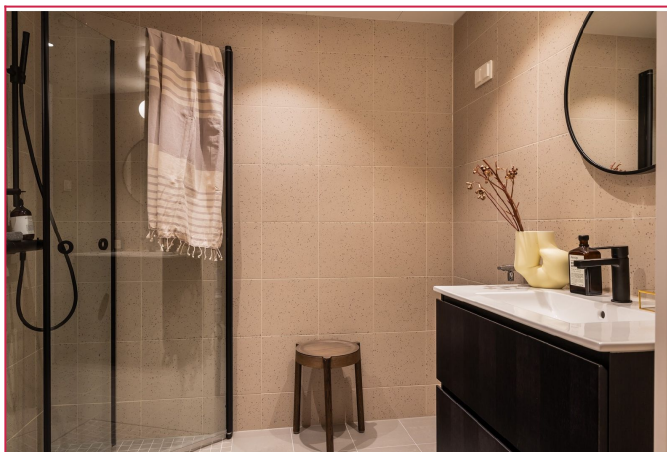
SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO



Stue



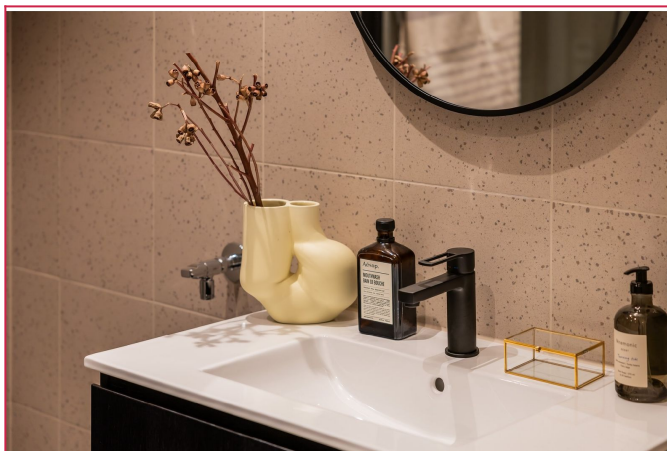
Stuen imponerer med sin ekstra takhøyde som skaper en luftig og innbydende følelse



Baderom



Baderom



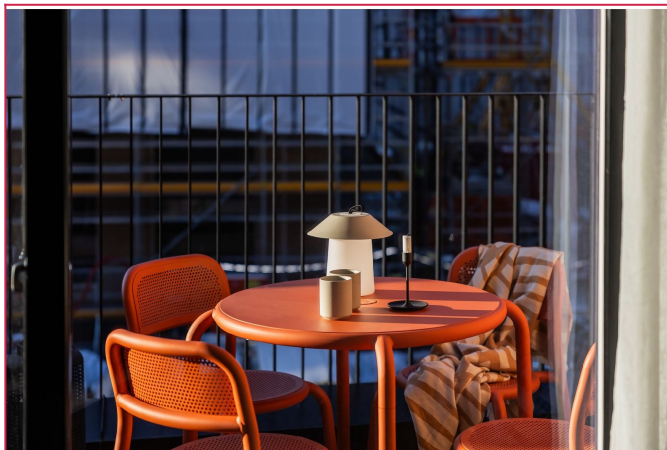
Baderom med moderne fliser og servant med underskap i mørk eik



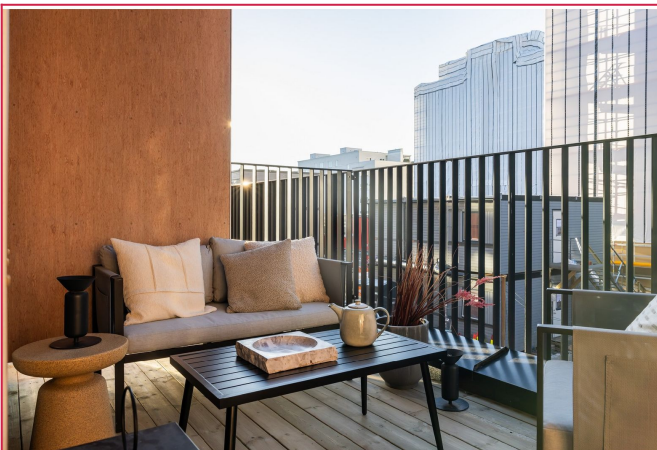
Dette rommet er hjemmets samlingspunkt, store vindusflater som gir mye naturlig lysforhold

INFORMASJON OM BOLIGEN

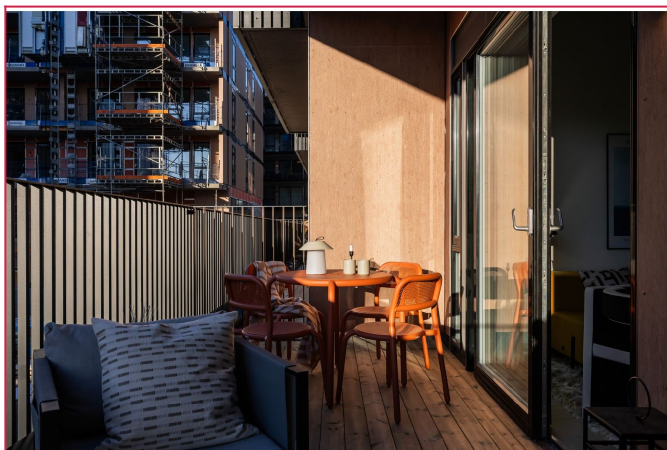
SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO



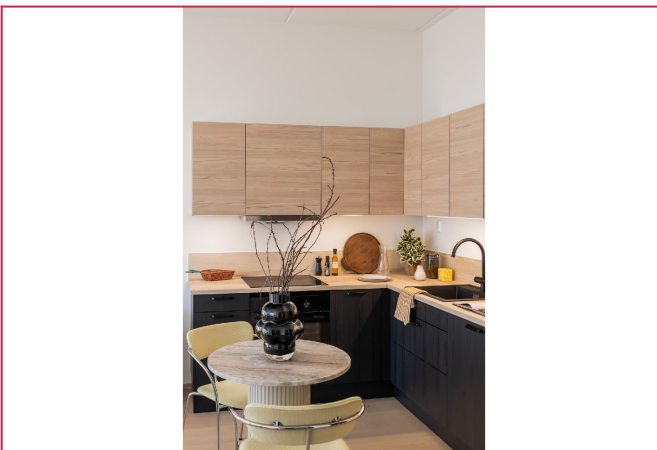
Solrik, sydvestvendt balkong på hele 10,5 kvm



Balkong



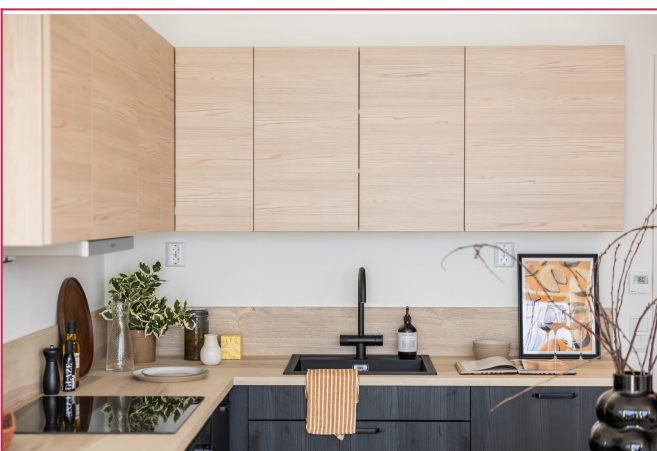
Solrik, sydvestvendt balkong på hele 10,5 kvm



Stilrent og lekkert kjøkken fra HTH med gode arbeidsflater og lagringsplass



Delikat og moderne kjøkkeninnredning fra HTH - integrerte hvitevarer



Kjøkken

INFORMASJON OM BOLIGEN

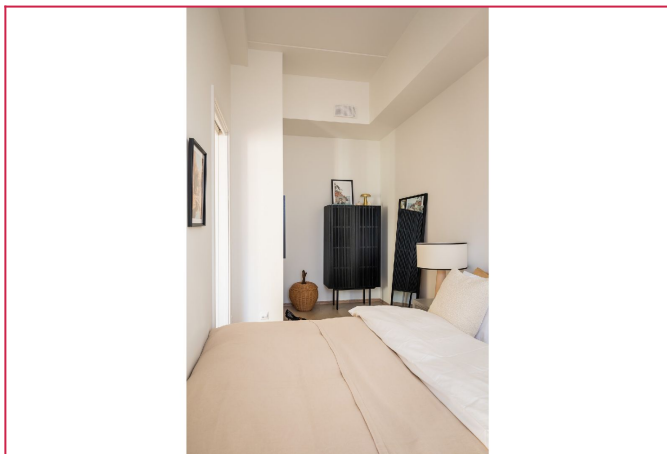
SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO



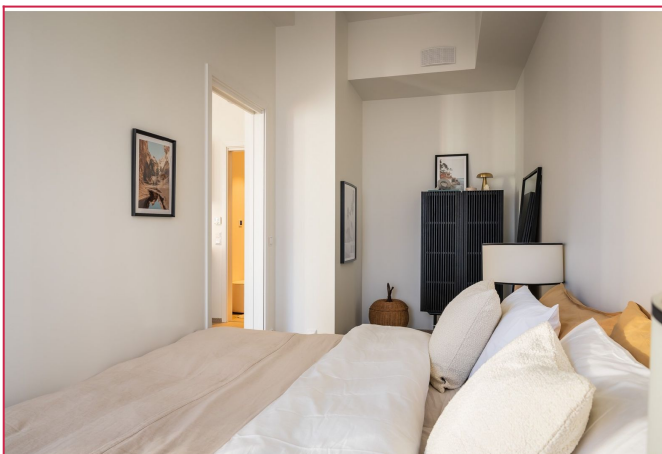
Fasade



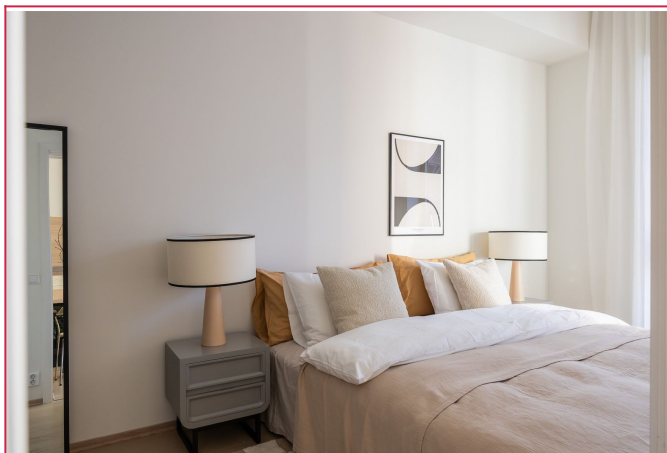
Entré



Soverom



Soverom



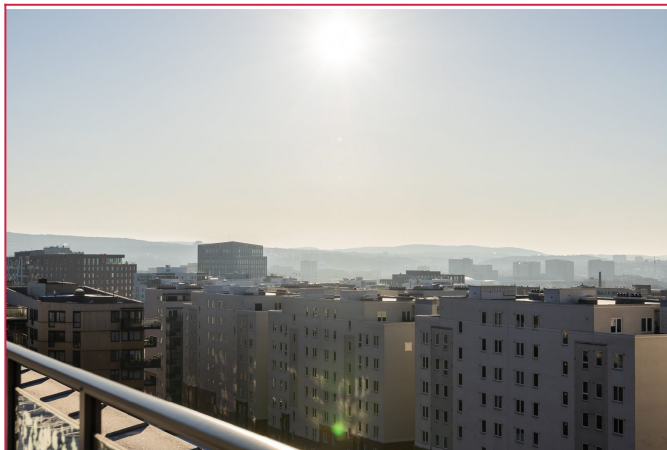
Soverom



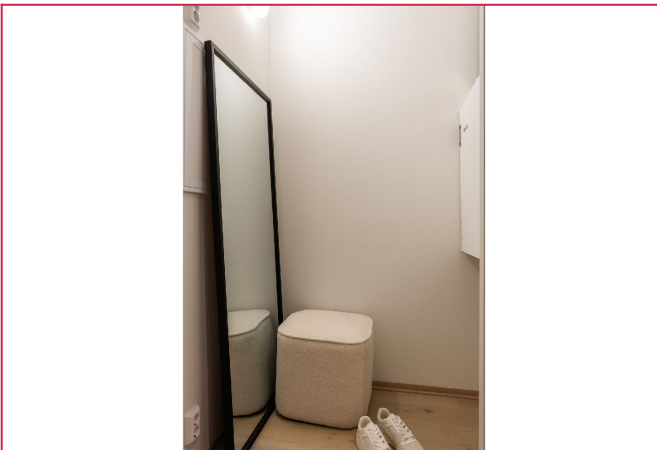
Entré

INFORMASJON OM BOLIGEN

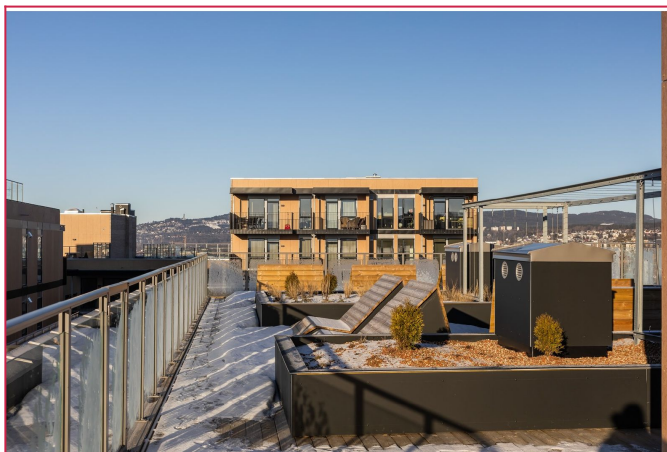
SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 OSLO



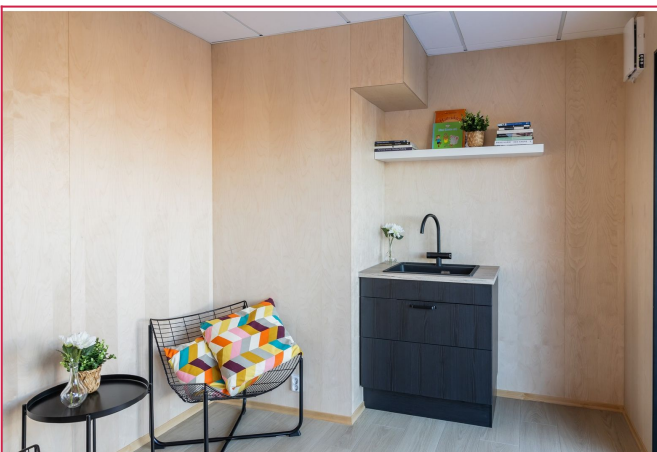
Utsikt fra takterrassen



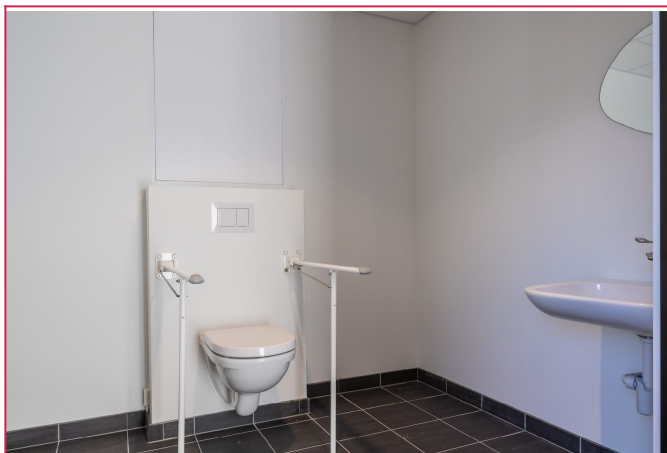
Praktisk innbød til lagring



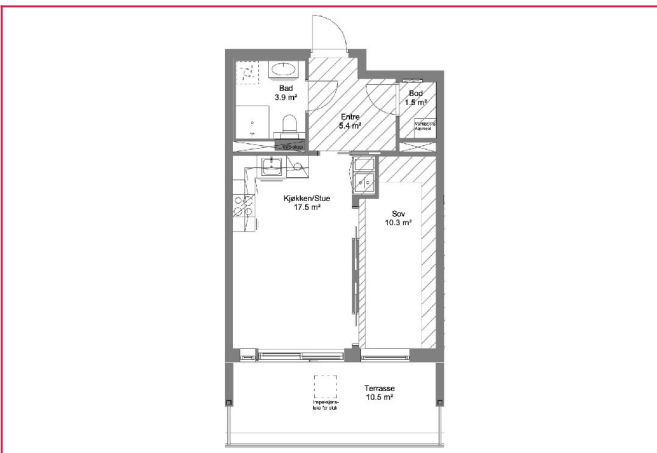
Flott takterrasse med panoramautsikt



Oppholdsrom med vask tilhørende felles takterrasse



Fellestoalett tilhørende takterrasse



Plantegning

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 56798 - SINSENVEIEN 53 G, 0585 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