

VINDEREN/BORGEN

TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO



VINDEREN/BORGEN - NYOPPFØRT OG SVÆRT ATTRAKTIV ENEBOLIG | MØBLERT | 4 SOVEROM OG 3 BAD | GARASJE OG HAGE

LEIEPRIS:	Kr. 55 000 pr. mnd.
OVERTAKELSE:	10.08.2026
AREAL/ROM:	Sum BRA 230 kvm. Antall rom: 8.
KONTAKTPERSON:	Mathias Bergheim
TELEFON:	95 90 16 03
E-POST:	mathias.bergheim@utleiemegleren.no
REFERANSE:	Saksnummer 66622
WEB:	www.utleiemegleren.no/bolig/66622



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO

KONTAKTPERSON

Eiendomsmeglerfullmektig Mathias Bergheim

ANSVARLIG MEGLER

Sentral Fagansvarlig Vemund Holmen

EIERFORHOLD

Fast eiendom

SAKSNUMMER

66622/0218-26

EIER

Sonia Bjerke Abdelmaguid og Fredrik Bjerke Abdelmaguid

EIENDOMMEN

Adresse: Tuengen allé 27 B, 0374 OSLO

Kommune: Oslo

Bydel: Vestre Aker

Areal: 230 kvm. **BRA-i**, totalt 230 kvm. **BRA**.

Antall rom: 8

Etasje: <velg etasje>

Matrikkel: Gnr 36, Bnr 195, Boenhet H0101

LEIEBOERFORSIKRING

Leieboerforsikring – En enklere måte å leie bolig på!

Med Leieboerforsikring levert av If kan du flytte rett inn i ny bolig uten å tenke på hverken depositum eller innboforsikring.

Fordeler med Leieboerforsikring:

- Du slipper å innbetale depositum
- Innboforsikring som gjelder for alle som bor i boligen
- Unik uhellsdekning
- Månedlig betaling

Leieboerforsikring leveres av If Skadeforsikring. Ved mislighold av leiekontrakt vil leietaker holdes økonomisk ansvarlig av If for utleiers tap, på lik linje som ved en depositumskonto. Leieboerforsikring koster 2,6% (min. 300 kr, maks. 700 kr) av leieprisen, og legges til månedsleien.

ENERGIMERKING

Boligen har energikarakter B

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

RADON

Utleier har radonmålt boligen og radonnivået er under 100 Bq/m³. Resultatet av radonmålingen forefinnes på meglers kontor.

BELIGGENHET

Tuengen allé ligger i et av Vinderen/Borgens mest attraktive og veletablerte villaområder. Her bor du i et rolig, grønt og familievennlig nabolag med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Området er kjent for vakker arkitektur, brede allébelagte gater, høy bokvalitet og nærhet til noen av Oslos beste rekreasjonsområder.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO

Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt med både T-bane og buss i nærheten, som gir raske forbindelser til sentrum og resten av byen. Området har også flere anerkjente skoler og barnehager, noe som gjør beliggenheten særlig attraktiv for barnefamilier.

I gangavstand finner du dagligvarebutikker, hyggelige kaféer, restauranter og spesialforretninger. Vinderen sentrum byr på et variert servicetilbud med blant annet bakeri, apotek, treningssentre og nisjebutikker, samtidig som Majorstuen og sentrum ligger kort unna med et enda bredere tilbud innen shopping, kultur og servering.

Eiendommen har en skjermet og idyllisk hage som skaper et fredelig og privat utemiljø, perfekt for både avslapning og familieliv. Beliggenheten er spesielt tilbaketrukket, som et av få hus i gaten med lang privat innkjørsel, minimalt innsyn og ingen gjennomgangstrafikk. Tuengen allé er et område hvor mange blir boende over lang tid – et tydelig tegn på trivsel og stabilitet. Nabolaget oppleves sosialt og inkluderende, med blant annet hyggelige gatefester og sosiale sammenkomster gjennom året.

For den friluftinteresserte er marka lett tilgjengelig. Frognerseteren, Sognsvann og Holmenkollen nås enkelt med både sykkel og kollektivtransport, og gir tilgang til turstier, skiløyper, badeplasser og flotte utsiktspunkter året rundt. I tillegg finnes flere parker og grøntområder i nærområdet som egner seg godt for rekreasjon i hverdagen.

Dette er et område som kombinerer privatliv og ro med nærhet til både natur, servicetilbud og byliv – i et av Oslos mest etablerte og ettertraktede villaområder.

ADKOMST

Se kart

BESKRIVELSE

Velkommen til Tuengen Allé 27B!

En nyoppført, arkitekttegnet og innholdsrik enebolig av betydelig størrelse, beliggende i et av Oslos mest etablerte og attraktive villaområder på Vinderen/Borgen. Eiendommen ligger tilbaketrukket, solrikt og skjermet til blant klassisk villabebyggelse, frodige hager og rolige gater, noe som gir en tydelig følelse av privatliv og eksklusivitet.

1.etasje inneholder entré med garderobeløsning, bad, vaskerom og to soverom.

Entréen fremstår lys og romslig med god takhøyde og varmekabler i gulvet. Badet i etasjen er moderne og helfliset med dusjhjørne, vegghengt toalett og moderen baderomsinnredning. Vaskerommet er romslig og funksjonelt med egen utgang til uteareal. Begge soverommene har god størrelse, behagelig lysinnslipp og fleksible bruksmuligheter som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

2.etasje inneholder en stor åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og badrom.

Kjøkkeninnredningen fra KVIK bidrar til rommets moderne og stilrene uttrykk. Integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, microbølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp og varmluftsovn, samt ventilator i platetopp bidrar til et ryddig helhetsinntrykk. Kjøkkenet er utstyrt med waterguard og komfyrvakt.

Planløsningen gir frihet til å etablere flere soner, både for sofagrupeer, lesestol og spisegruppe. Vedovn fra Nord peis bidrar med både varme og stemning på kjøligere dager.

Hemsen inneholder et åpent rom med gulvareal på ca. 19 kvm.

Fra stuen leder en praktisk trapp opp til hemsen som fungerer som et fleksibelt tilleggsareal. Rommet egner seg godt som TV-stue, arbeidsplass, lekerom eller ekstra oppholdsrom, samtidig som den åpne løsningen forsterker den luftige romfølelsen i boligen.

Underetasjen inneholder stue, bad og bod.



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO

Kjellerstuen har god takhøyde og stort vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, noe som gjør rommet lyst og innbydende. Rommet egner seg svært godt som sekundær stue, ungdomsavdeling, trimrom eller hjemmekino. Hele underetasjen har varmekabler i gulv som gir høy komfort året rundt. Badet er moderne og helflisset med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantskap.

Undetasjen består også av en separat utleiehybel som i dag er leid ut til en leietaker. Hybelen har egen inngang og intern tilgang mellom eneheten vil til enhver tid være låst.

Rommet under garasjen vil være avlåst.

Bildene i annonsen er tatt med stylingmøbler. Møblene som medfølger avviker fra bildene i annonsen

Nøkkelpunkter:

- Møblert med moderne og praktiske møbler av høy kvalitet. Møblene er lyse, luftige, nøytrale i nordisk stil
- Garasje og parkering på tomten
- Stor hage med mange bruksmuligheter
- Balkong på ca. 13 kvm
- Gode solforhold med ettermiddagssol
- Stort vaskerom/sportsbod med egen inngang
- Kodelås på inngangsdør
- Balansert ventilasjon
- Internett inkludert
- Innbruddsalarm og brannalarm inkludert

Boligen vil bli malt utvendig av utleier høsten 2026. Terrasse og trapp vil samtidig bli beiset.

Gjennomgang av boligen med eier må skje senest 7. august. Oppstartsdato for leieforholdet kan avtales nærmere og er fleksibel utover dette.

Interessert i visning?

Send en henvendelse via "send melding" eller fyll ut interesseskjema i annonsen. Utleier er fleksibel og imøtekommende, så det er bare å fremme eventuelle andre ønsker rundt innflyttingsdato etc.

EIENDOMMENS ROM

STANDARD

Nyoppført bolig fra 2025. Gjennomgående høy standard.

Gulv: Parkett og vinylaminat.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

3.etg: Romhøyde i er ca 1,83m på det høyeste.

2.etg: Romhøyde i stue er ca 4,51m på det høyeste ellers ca 2,40m.

1. etg: Romhøyde i entre er ca 2,50m.

Underetasje: Romhøyde i stue er ca 2,49m.

INVENTAR

Boligen leies ut møblert.

Frittstående hvitevarer: vaskemaskin, tørketrommel.

Integrerte hvitevarer: kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, steketopp, mikrobølgeovn.

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

FASILITETER

Boligen har balkong, hage, peis/ildsted, opplegg internett, lademulighet, sentralt , barnevennlig, rolig , moderne , parkett, opplegg for kabel-tv, alarm.

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



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO

PARKERING

Parkering i garasje.

OPPVARMING

Boligen oppvarmes med elektrisitet.

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 strømvtale ved overtakelse. Dette er nødvendig for å unngå at boligen står uten strøm, noe som kan føre til skade på boligen og uforutsette kostnader for utleier.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de strømvtalene som tilbys, er valgt ut på grunn av et kommersielt samarbeid mellom oss og strømleverandøren. Dette innebærer at vi kan motta fordeler eller ytelser fra strømleverandøren for å markedsføre deres avtaler.

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

HUSLEIE

Kr. 55 000 pr. måned. Vann og avløpsutgifter, grunnpakke internett, grunnpakke TV 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: 10.08.2026

Leietid: 10.08.2026 - 09.08.2029

Oppsigelsestiden i dette leieforholdet er 3 måneder for begge parter.

Leieforholdet har en bindingstid frem til 28.02.2027, og dette er første mulige tidspunkt en oppsigelse kan ha virkning fra. Sies leieforholdet opp innen denne dato vil leieforholdet ha en minste leietid frem til 31.05.2027.

Oppsigelser levert etter utløp av bindingstiden den 28.02.2027 vil ha virkning den første dag i den påfølgende måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

Tidligste opphør av leiekontrakten ved oppsigelse forutsetter at leiekontrakten starter på det tidspunktet som er nevnt ovenfor.

ADGANG TIL FREMLEIE AV BOLIGEN

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke, med mindre annet er skriftlig avtalt eller følger av husleieloven.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO

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 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.

-Leietaker plikter å utføre alminnelig vedlikehold av eiendommen i leieperioden. Dette omfatter blant annet normalt innvendig renhold, enkelt vedlikehold, samt utvendig stell som gressklipping, lusing og snørydding av tilhørende utearealer.

TYPE Utleieobjekt

Denne utleieboligen er utleiers egen bolig og leies ut ved et midlertidig fravær på inntil fem år. Det opplyses om at leieren har færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Bestemmelsen i husleieloven § 7-3 om framleie av del av bolig og husleieloven § 7-4 om framleie ved midlertidig fravær gjelder ikke. Av bestemmelsene i husleieloven kapittel 9 skal bare husleieloven § 9-10 om leierens død gjelde. Er leieavtalen ikke inngått for bestemt tid, har leieren før fraflytting alltid krav på varsel med frist som nevnt i husleieloven § 9-6. Har utleieren ikke sagt opp leieavtalen eller oppfordret leieren til å flytte før utleierens fravær har vart i fem år, gjelder lovens bestemmelser fullt ut for leieavtalen.

UTLEIEMEGLERENS VEDERLAG

Utleiemegleren fakturerer oppdragsgiver (utleier) følgende vederlag for formidlingen:

Etableringsvederlag 62,50% av 1 måneds leie

Visning kr. 1 200,00

Annonsering og tilrettelegging kr. 3 500,00

De opplyste vederlagene er inklusive mva.

Leietakeren betaler ikke for Utleiemeglerens tjenester.

Utleier har gitt Utleiemegleren Forvaltning AS i oppdrag å kreve inn og motta leie samt etablere avtalte sikkerheter. Leietaker aksepterer at innbetalt forskudd på første måneds husleie, kan benyttes til betaling av utleiers kostnader til Utleiemegleren.

BOLIGENS STAND VED OVERTAKELSE

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

UTLEIEMEGLEREN



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO

SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Begrensninger til å borre hull i vegg og tak.
- Husdyr er ikke tillatt uten eiers samtykke.
- Normalt forbruk av vann, under kommunale avgifter er inkludert; overforbruk kan etterfaktureres leietaker.
- Hybeldelen i boligen er utleid til eksisterende leietaker, og dette arealet er derfor ekskludert fra leieavtalen.
- Hybelboeren har avtale om å få tilgang til elbilladeren ved behov.

KONTRAKTSINNGÅELSE

Etter kontraktsinngåelse forfaller en måneds husleie til betaling.
Leietaker vil bli avkrevd en signatur på tilstandsrapport av boligen ved inn- og utflytting.
Felles gjennomgang av boligen utføres kun mandag til fredag mellom klokken 0900 og 1600, og ikke på lørdager, søndager, offentlige helligdager, julaften eller nyttårsaften.

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 Majorstuen AS
Essendrops gate 9, 0368 OSLO
Tel +47 22 93 29 00
Organisasjonsnummer 975821846



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO



Stue og kjøkken | Åpent og luftig rom med vedovn for oppvarming og hygge



Hage | Tilbaketrukket og solrik



Fasade balkong | Vendt mot sør som gir gode solforhold



Boligen er innerst i oppkjørselen og har oppstillingsplass til bil, samt garasjeplass



Stue | Store vindusflater og god takhøyde gir rommet er særegent preg

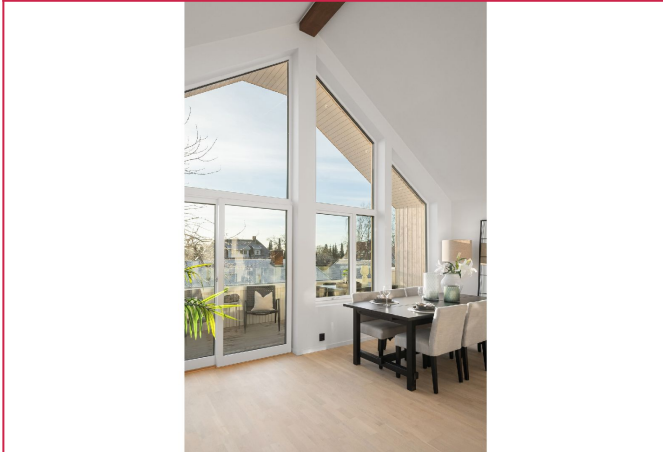


Stue | Sett fra hems



INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO



Stue | Direkte utgang til balkong med skyvedører



Balkong | Solrik uteplass med utsyn over nærområdet med villabebyggelse og grønne omgivelser



Kjøkken | Moderne og stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer



Kjøkken | Rikelig med benkeplass og oppbevaringsplass



Kjøkken | Platetopp med integrert ventilator



Kjøkken | Naturlig lysinnslipp skaper en behagelig atmosfære og gode arbeidsforhold på kjøkkenet

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO



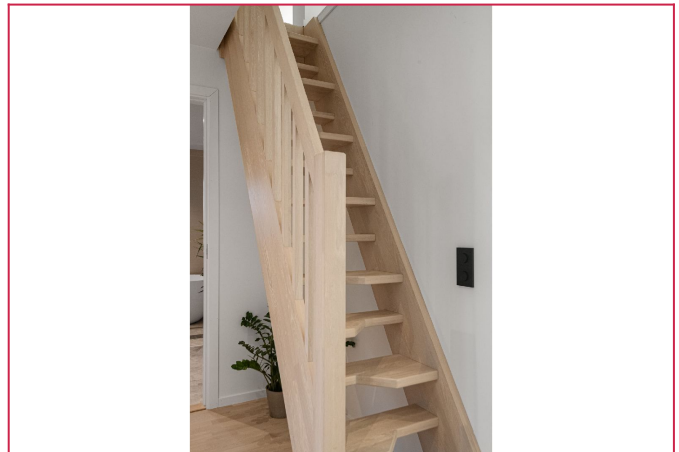
Hovedsoverom i 2.etasje | Innredet med stor dobbeltseng og garderobeløsning



Soverom/kontor i 2 etasje |



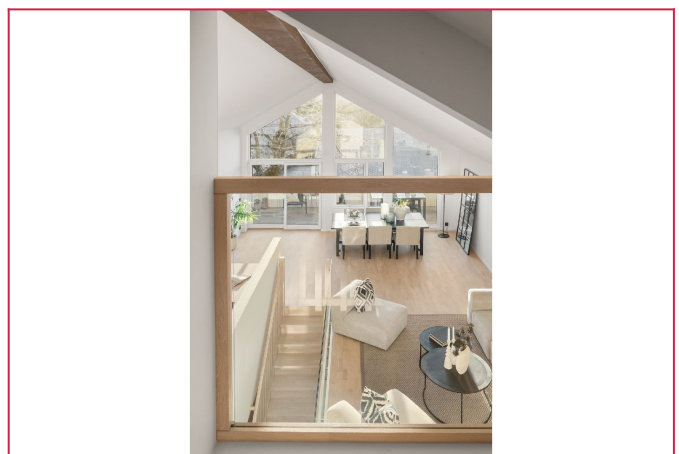
Bad i 2.etasje | Dusj, badekar og vegghengt toalett. Flislagte overflater med varmekabler i gulv



Trapp til hems



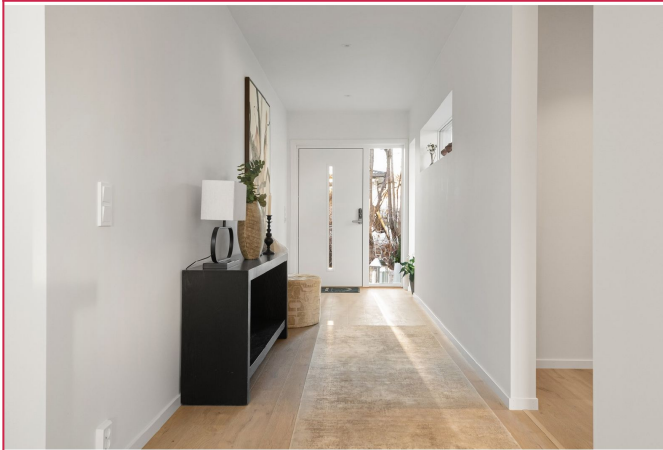
Hems | Fleksibelt areal som kan benyttes som TV stue, lekerom, arbeidsplass eller ekstra oppbevaring



Hems | Eksklusivt rekkverk med glass

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO



Entré | Lyst inngangsparti med varmekabler i gulvet. Kodelås på døren



Gang | Praktisk garderobeløsning i tilknytning entré. Adgang til soverom og bad i enden av gangen.



Soverom i 1.etasje |



Soverom i 1.etasje |



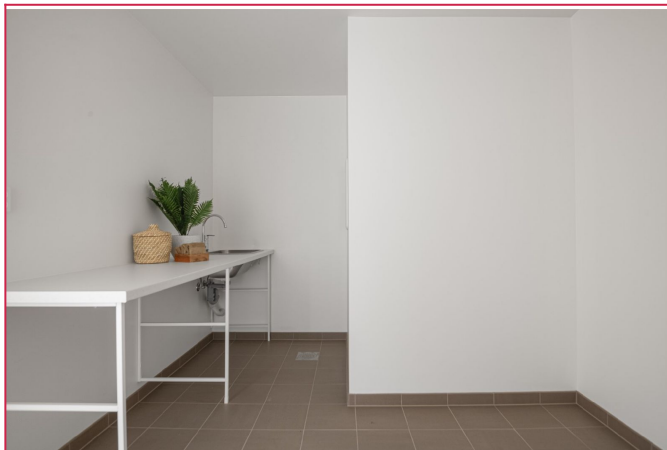
Soverom nummer to i 1. etasje |



Bad i 1. etasje | Dusjhjørne og vegghengt toalett. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 OSLO



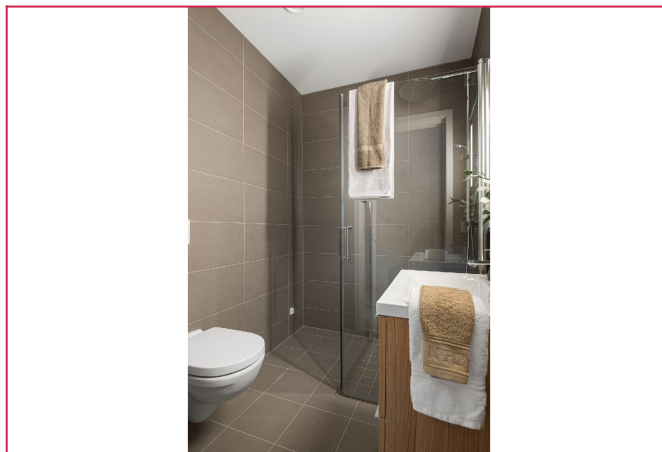
Vaskerom/sportsbod | Innredet med praktiske oppbevaringsløsninger. Rommet har egen inngang utenfra



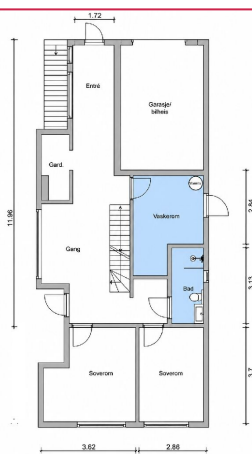
Stue i U.etasje | God takhøyde og store vinduer



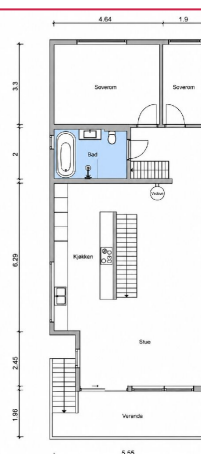
Stue i U.etasje |



Bad i U.etasje | Dusjhjørne og vegghengt toalett. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet



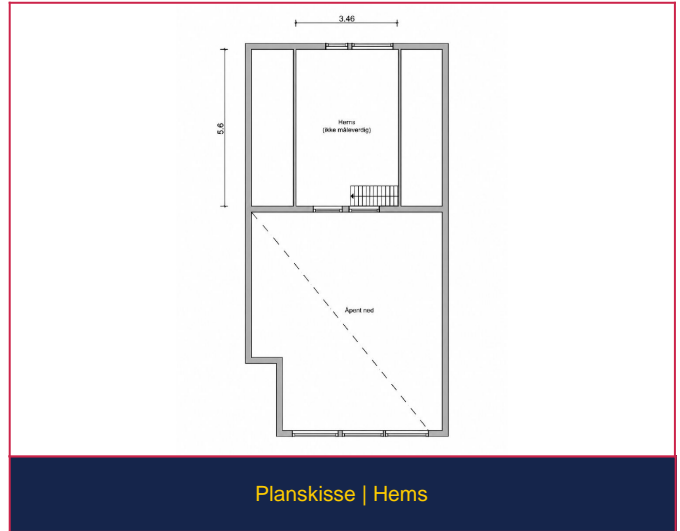
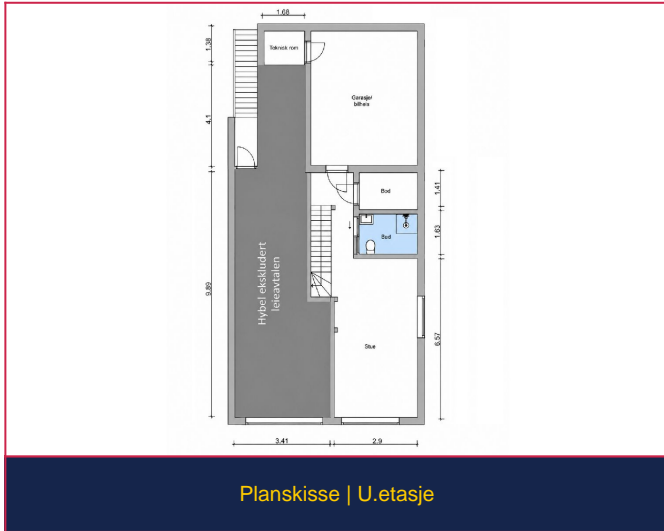
Planskisse | 1. etasje



Planskisse | 2. etasje

INFORMASJON OM BOLIGEN

SAKSNUMMER 66622 - TUENGEN ALLÉ 27 B, 0374 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