



SAGA ATRIUM

ARKITEKTTEGNEDE LEILIGHETER – JESSHEIM SENTRUM



LEILIGHETER I SENTRUM



Forord Privatmegleren

6 FORORD & MEGLERTEAM

Jessheim

8 OM JESSHEIM

12 NØKKELINFO

Saga Atrium

16 FLYFOTO

18 OM SAGABYEN & SAGA ATRIUM

26 OM LEILIGHETENE

36 UTOMHUSPLAN

38 PLANTEGNINGER

72 ETASJEPLANER

Prosjektbeskrivelse

82 SALGSOPPGAVE

92 TEKNISK BESKRIVELSE



TOM Z. BLIKSMARK
m 909 25 904 | tz@privatmegleren.no



LENE MARKEGÅRD
m 918 23 923 | lm@privatmegleren.no



VEGAR SOLNØRDAL
m 477 55 078 | vso@privatmegleren.no

SAGABYEN & SAGA ATRIUM

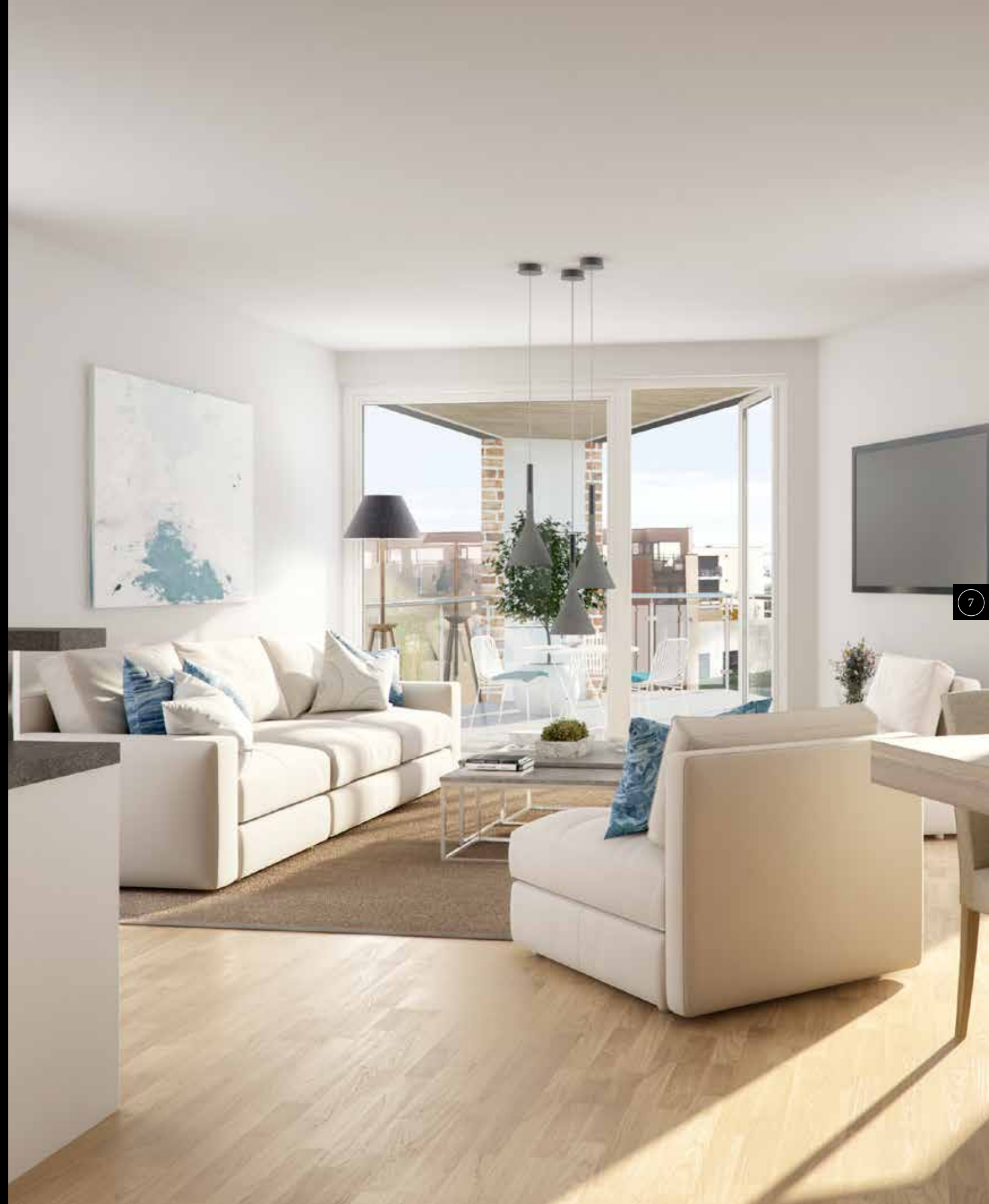
Saga Atrium ligger i Sagabyen, en ny bydel øst for jernbanen ved Jessheim stasjon. Sagabyen består av Saga Senter, Saga Atrium, Saga Terrasse, Saga Nord og Sagaparken. Utvikler for Sagabyen er Jessheim Byutvikling AS som er eiet av ROM Eiendom AS og ØM Fjeld Utvikling AS. ØM Fjeld AS vil stå for selve oppføringen av boligene som i seg selv gir en solid trygghet for boligkjøperne.

Saga Senter er ferdigstilt og består av 120 leiligheter, parkeringsanlegg og 8 000 m² med næringslokaler. I disse næringslokalene er det nå etablert blant annet Rema 1000, Spentst treningssenter, Jessheim Dyreklinikk og Villmarks-butikken. Vi tror disse leietakerne vil kunne gi et viktig bidrag til attraktiviteten til nærområdet for boligene. Jessheim Byutvikling er selv også etablert i Saga Senter, med nærkontakt med våre kunder og den bydelen vi bygger. Saga Parken og Dampsaga Allé er planlagt ferdigstilt høst 2015 og Saga Atrium er da klart for oppføring.

Vårt mål med utvikling av Saga Atrium, foruten det rent forretningsmessige, er å skape gode, sentrumsnære og urbane boliger tilpasset omgivelser og markedet for øvrig. Det er her søkt å utforme gode, arealeffektive leiligheter med gode kvaliteter så som vannbårent oppvarmingssystem og balansert ventilasjon. Gode luftige rom med god takhøyde i oppholdsrom og høye vinduer med stort lysinnfall i stue og kjøkken. Vi mener Linje Arkitektur AS v/sivilarkitekt Fred Arne Rise har skapt et meget bra prosjekt. Utomhusområdet er prosjektert av Grindaker Landskapsarkitekter v/Ida Hvidsten. Det er lagt vekt på høy kvalitet med gode universelt utformede arealer og inneholder bl.a en stor og fin felles solfylt og luftig takterrasse.

Vi håper vårt prosjekt faller i smak og vi ønsker dere alle velkommen til Sagabyen på Jessheim.

*Vennlig hilsen
Jessheim Byutvikling AS*





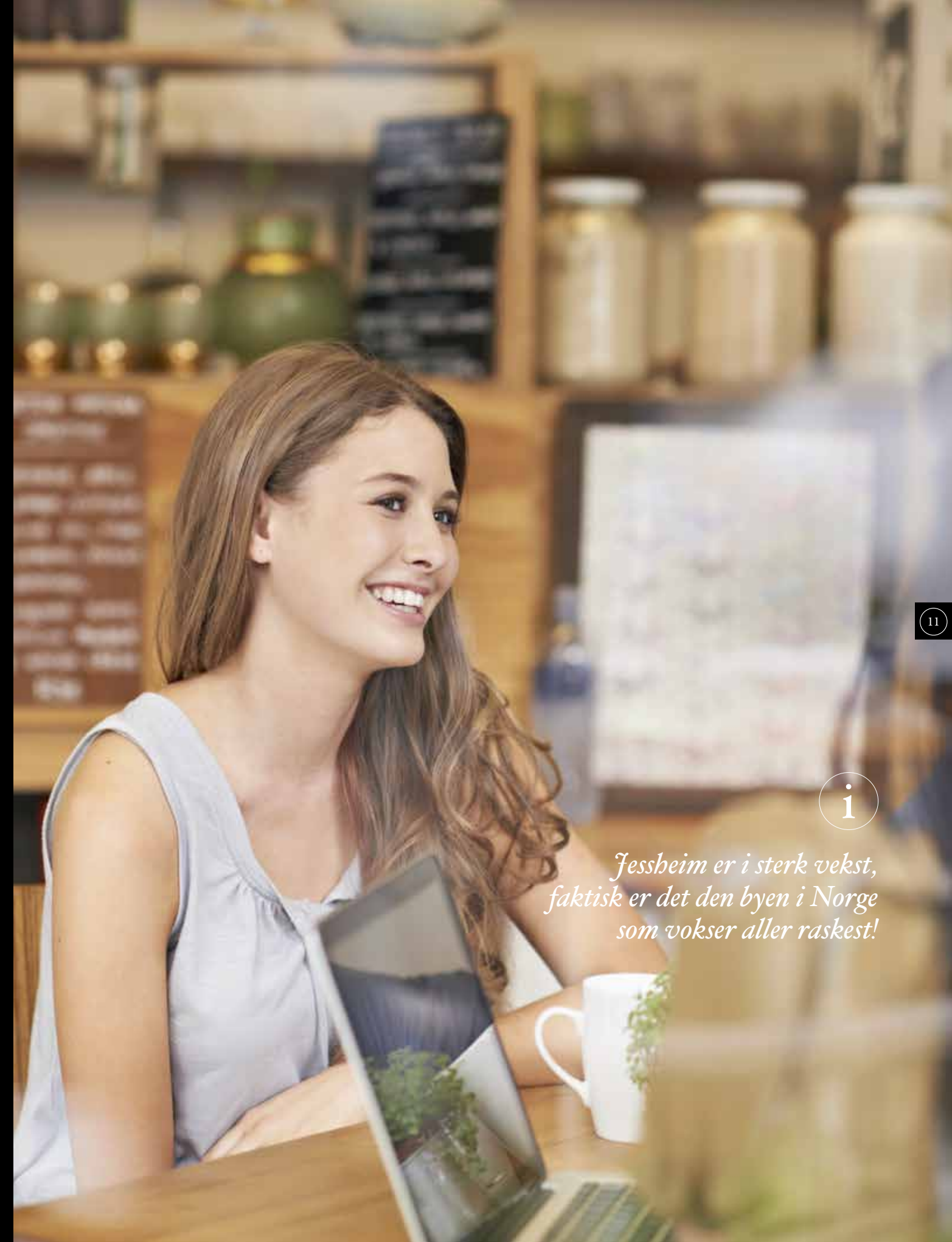
Jessheim

EN BY I STERK VEKST



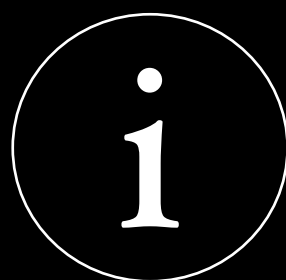
«Jaseimr» eller «Jesseimr» het stedet opprinnelig og navnet ble brukt om Hovin sogn. Stoppestedet ble også kalt *Trøgstad*, men på grunn av forvekslinger med bygdenavnet *Trøgstad* i Østfold endret man i 1897 navnet til Jessum. Tidlig på 1900-tallet endret man skrivemåten til Jesseim og i 1920 ble betegnelsen Jessheim etablert. I dag har Jessheim bystatus og er en av byene i Norge som vokser raskest.

I tillegg til å være by, har Jessheim mange landlige områder. Her er steder med gress, skog, myrer, bærmarker, innsjøer og elver med sjarmerende badeplasser. Jessheim er dessuten en by med mer enn 17 000 innbyggere og som er en av de raskest voksende befolkningene i Norge. Selvsagt er her storsenter med godt shoppingutvalg, kaféer, restauranter, teater, skoler, barnehager, busser og tog. Samt hovedflyplass med luftveien til hele verden like i nærheten.



i

*Jessheim er i sterk vekst,
faktisk er det den byen i Norge
som vokser aller raskest!*



JESSHEIM STORSENTER

Hele 144 butikker med et godt shopping-utvalg, spisesteder, kaféer og andre service-tilbud.

STORGATA

Sentrumsgaten i Jessheim med et rikt utvalg av handel- og servicetilbud, restauranter og kaféer. Inngang til storsenteret fra Storgata, kun få minutters spasertur fra Saga Atrium.

GYSTADMARKA

Populær idrettspark med bl.a. friidrettsstadion og ny is- og flerbrukshall.

NORDBYTJERNET

Friluftsområdet ca 1 km fra sentrum. Her finnes badeplasser og flotte turstier til bruk året rundt. Tjornfestivalen, en aktivitets- og familiedag, arrangeres hvert år ved Nordbytjernet.

ROMERIKSÅSENE

En del av Osloområdet som byr på rike friluftsmuligheter sommer som vinter.

ULLENSAKER KULTURHUS

Et kulturhus rikt på aktiviteter og underholdning for alle og enhver. I tillegg til kino er det både dans, musikk, konserter, teater og kunstutstillinger.

KOLLEKTIV FORBINDELSER

Jessheim byr på gode tog- og bussforbindelser. Togstasjon ligger nært Saga Atrium/Sagabyen.

Det finnes flere gode kollektivløsninger for de som pender til jobb. På ca 35 minutter bringer toget deg til Oslo S. Det går også direktebuss til Oslo Lufthavn og tog herfra i sør- og nordgående retning.

OSLO OG OSLO LUFTHAVN

Ca 40 km til Oslo sentrum. Oslo Lufthavn Gardermoen, ca 9 km.

SKOLER OG BARNEHAGER

Jessheim har et godt skoletilbud i alle trinn, samt god tilgang til barnehager. Det finnes både skole- og barnehagetilbud nært Saga Atrium.





Saga Atrium

EN DEL AV SAGABYEN
SALGSTRINN 2
60 SELVEIERLEILIGHETER



OSLO LUFTHAVN GARDERMOEN

JESSHEIM VGS / JESSHEIMHALLEN

NORDBYTJERNET

JESSHEIM STORSENTER

ULLENSAKER KULTURHUS

JESSHEIM STASJON



SAGA NORD

STORGATA / SENTRUM

SAGAPARKEN



UNGDOMSKOLE

SAGA SENTER

BENSINSTASJON

EUROPIS

Den nye bydelen

Det sentrale området øst for Jessheim jernbanestasjon får en moderne og bymessig karakter, med sentrumsbebyggelse, torg, plasser, park og bygate. De ulike uterommene vil invitere til forskjellig type opphold og lek for alle brukergrupper, samt skape et aktivt byliv.

Den tette tilknytningen til stasjonen og sentrum gir en naturlig knutepunktstatus for den nye bydelen Sagabyen med Saga Senter, Saga Atrium, Saga Terrasse og Saga Nord. God eksponering mot den nye Sagaparken knytter bygget til Jessheim stasjon. Via planlagt ny gangforbindelse over jernbanen knyttes bygget også godt til resten av sentrum.



18



19

Saga Atrium

SAGABYEN SKAL BYGGES UT MED CA 800-850 BOLIGER I JESSHEIM SENTRUM. SALGSTRINN 1, SAGA SENTER, ER FERDIGSTILT OG VAR EN STOR SUKSESS. NÅ LANSERER VI TRINN 2 – SAGA ATRIUM.

Saga Atrium vil bli bygget ut med 60 flotte selveierleiligheter med forretningslokaler i 1. etasje. Bygget er arkitekttegnet og får et moderne uttrykk. Dette uttrykket setter et preg på mange av leilighetene som får helt spesielle planløsninger. I Saga Atrium finner du en leilighetsmix fra 1(2)-roms, 3-roms og 4-roms på 40 til 95 m² BRA.

Felles for alle leilighetene er bra med lys-innslipp, solfylte balkonger og alle har heisadkomst fra parkeringskjeller. Det er også mulighet for kjøp av garasjeplass.

På taket troner en felles og solrik takterrasse med panoramautsikt over et langstrakt og frodig landskap.



HUSET

Huset fyller tomta og har «forside» både mot øst, vest og nord. Dette underbygges ved valg av tegl som hovedmateriale i de eksponerte fasadene rundt bygget. Huset er så gjennombrutt av et gårdsrom som gir luft og lys til svalganger og uterom og sikrer sirkulasjonen i og rundt huset.

På de eksponerte fasadene er det planlagt brukt en rustikk tegl med varm farge og variasjon i kulør som kan knytte bygget til stasjonsbygget i den andre enden av parken. Dette trekker noen historiske linjer til eldre industribebyggelse og områdets naturlige forankring i jernbanen. De eksponerte teglfasadene får innslag av lettere materialer i balkonger og tette felt mellom glass.

Gårdsrom og svalganger får en lysere og lettere materialbruk (plater eller panel), slik at sammenhengen i hovedformen og kvaliteten i de indre rommene forsterkes

Volumet i tegl føres helt ut i spissen som markering av alléens dreiepunkt.

Næringsarealet i spissen og boligenes grønne terrasser gir aktivitet og liv på gateplan: En vestvendt forplass vil sammen med Saga Terrasses trappeanlegg vis å vis, og gangaksen fra Algarheimvegen, skape et levende og rikt sammensatt byrom i møte mellom Sagaparken og Dampsagalléen.

Et østvendt gårdsrom gir et rolig og skjermet uteoppholdsareal for beboerne samtidig som det bryter opp fasaden og slipper lys gjennom til Jacobsgate 2.





22

BOLIGENE

Boligene er organisert rundt gårdsrom med svalganger delt i passende sekvenser slik at det sosialt blir oversiktlig og trygt. Oppholdsrom og balkonger er hovedsakelig orientert mot sørøst og sørvest, mens boligene på den nordlige flanken er orientert inn mot gården med dagslysinfall fra syd. Boligene i 1. etasje får godt skjermede terrasser hevet over gateplan avgrenset av solide plantekasser med integrerte benker.

Takhagen gir beboerne adgang til gode og solrike oppholdsarealer ute med mulighet for urtehage eller annen kolonihagevirksomhet, og lekeareal for barn.



*En av årets fargetrender er grønn.
Ikke bare som stoffer og planter, nå er den på
vei inn på både vegger og møbler!*

23



Nyt herlige sommerkvelder og solnedgang på den 140 m² store takterrassen. Terrassen vil bli utstyrt med uttak for strøm, kaldt og varmt vann, benker og beplantning.





Trendy: Har du et gammelt service du ikke lenger bruker? Stikk innom fargehandleren, plukk opp sesongens fargepalett og mal servicet.



Få det fint!

NYERE BYGGEFORSKRIFTER GIR HØYERE BYGGESTANDARD. FLYTT INN I EN HELT NY LEILIGHET OG DU HAR BESKJEDNE VEDLIKEHOLDSKOSTNADER DE NÆRMESTE ÅRENE.

Det er mange fordeler når du kjøper ny bolig. Du har god tid til å planlegge flyttingen og evt. salg av nåværende bolig. I tillegg gir Bustadoppføringslova 5 års garanti, prisen er fast så du slipper budrunder og omkostningene er mye lavere. Desstuen får du muligheten til å sette ditt eget preg på din nye bolig.

Standard i Saga Atrium er hvitmalte gipsvegger og eikeparkett med hvitgrå pigmentering. Bad flislegges og får vegghengt klosett. Kjøkken og bad følger stilrene og moderne linjer med hvit, glatt innredning fra Sigdal. Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren radiatorvarme.



BILDER FRA 4-ROMS

Dette er en topp moderne og luftig 4-roms leilighet, med en optimal balkong med både morgen- og ettermiddagssol, samt vidt utsyn mot Sagaparken. Planløsningen gir en sosial stue og spisedel der stuen har åpen løsning til kjøkken og spiseavdeling. Leiligheten har 3 soverom, hvor av ett master bedroom med eget bad.

Bildene er illustrasjoner av leilighetstype 201/301/401/501. Du finner flere 4-roms i prosjektet. Plantegninger på denne typen ser du på side 40-41. Vær oppmerksom på at leilighetene leveres med ulik vindusplassering.





Sommerens nye farger er blå basisfarge, kakigrønne nyanser og pasteller. Dessuten varsles det at sølv er på vei inn igjen..!

BILDER FRA 3-ROMS

Dette er en av de koselige 3-roms leilighetene som alle er svært arealeffektive og som har meget gode planløsninger. Leilighetene inneholder 2 soverom, bad, stue med åpet kjøkken med god spiseplass og vestvendt balkong.

Bildene er illustrasjoner av leilighetstypene 107 til 507, 108 til 508 og 109 til 509. Du finner plantegninger på side 59-66, samt et utvalg av flere 3-roms løsninger.





POPULÆR 3-ROMS

Disse detaljbildene er fra en av de attraktive 3-roms endeleilighetene i Saga Atrium. Leilighetene lokker med bl.a. 2 bad, romslig stue og stort master bedroom med bad og walk-in garderobe/bod. Flott og sydvendt balkong.

Bildene er illustrasjoner av leilighetstype 213/313/413/513. Du finner denne plantegningen på side 71. Vær oppmerksom på at leilighetene leveres med ulike vindusplassering.



32

33





BILDER FRA 2-ROMS

Her er et innblikk i våre prisgunstige 2-roms leiligheter. Alle er løst med god arealeffektivitet og de har et stort soverom med walk-in garderobe/bod. Flotte sydvendte balkonger.

Bildene er illustrasjoner av leilighet 111-511 og 112-512, plantegning ser du på side 70.

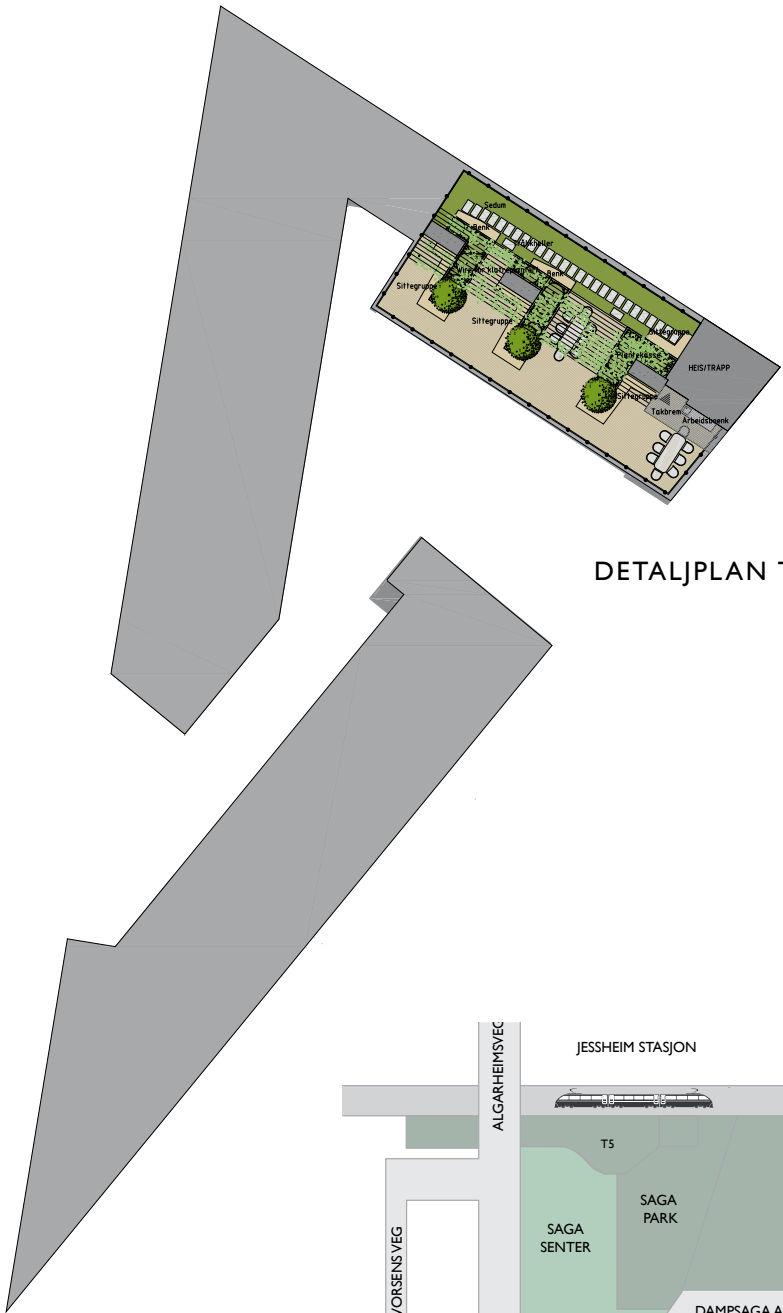
34



35



UTOMHUSPLAN



DETALJPLAN TAKTERRASSE

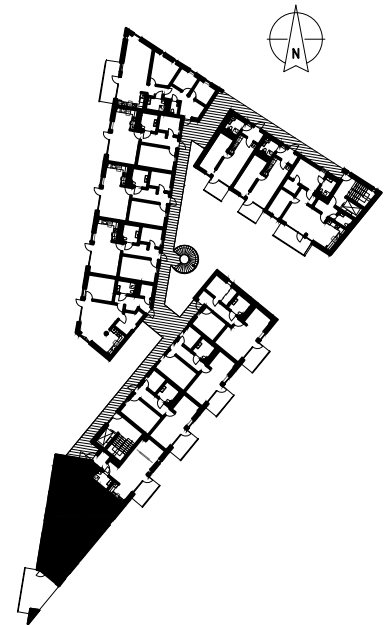
TOMTEOVERSIKT SAGABYEN





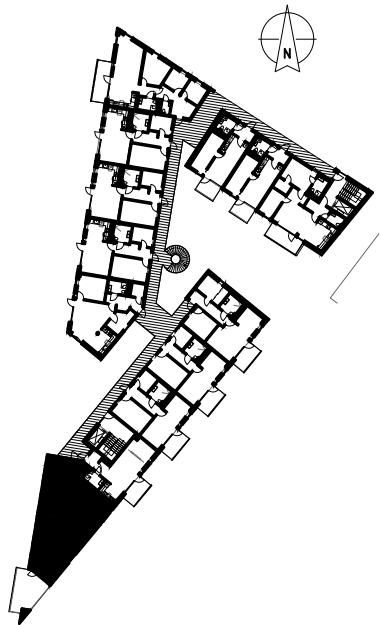
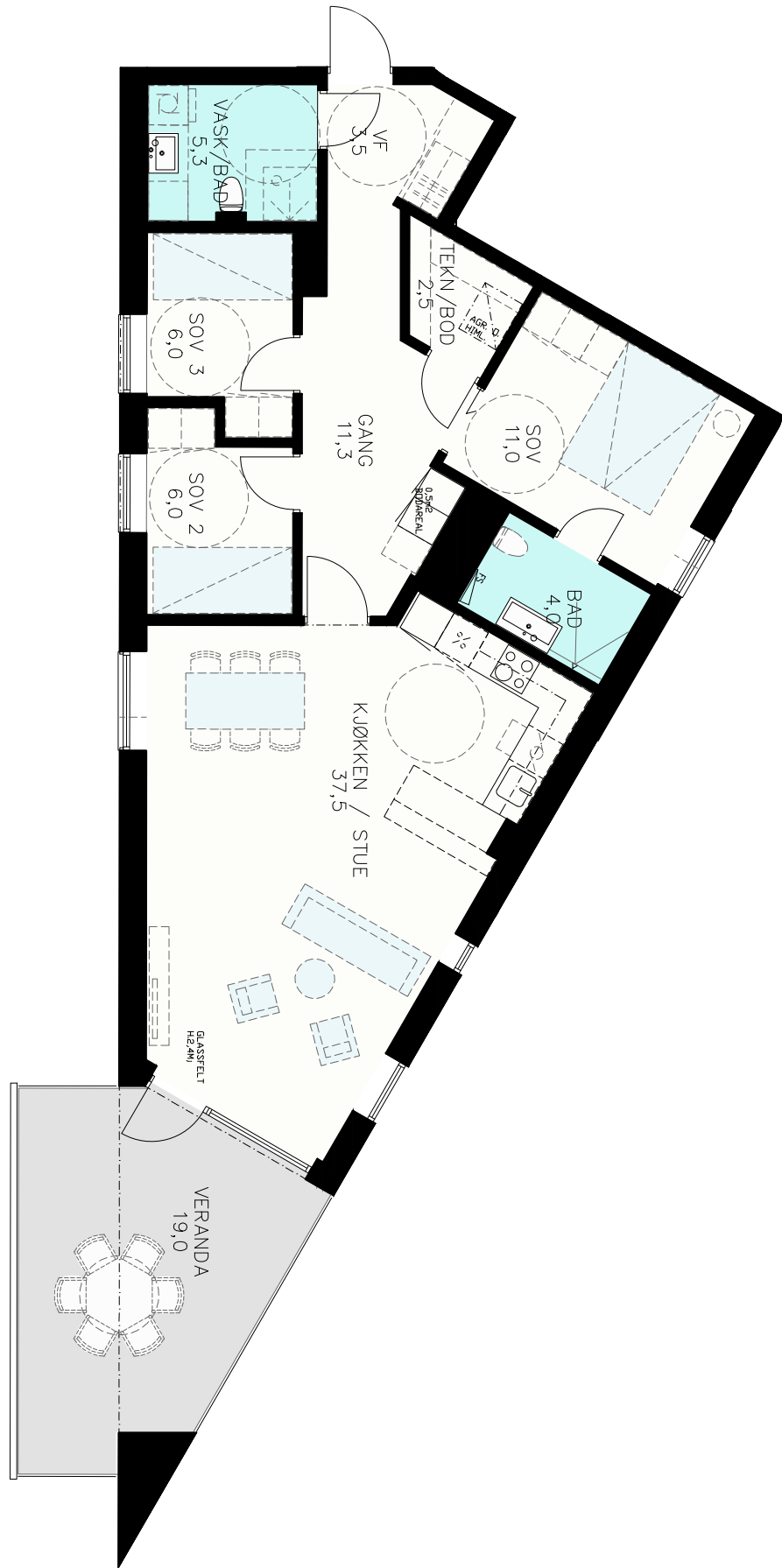
Plantegninger

1 (2) - 4 ROMS SELVEIERLEILIGHETER



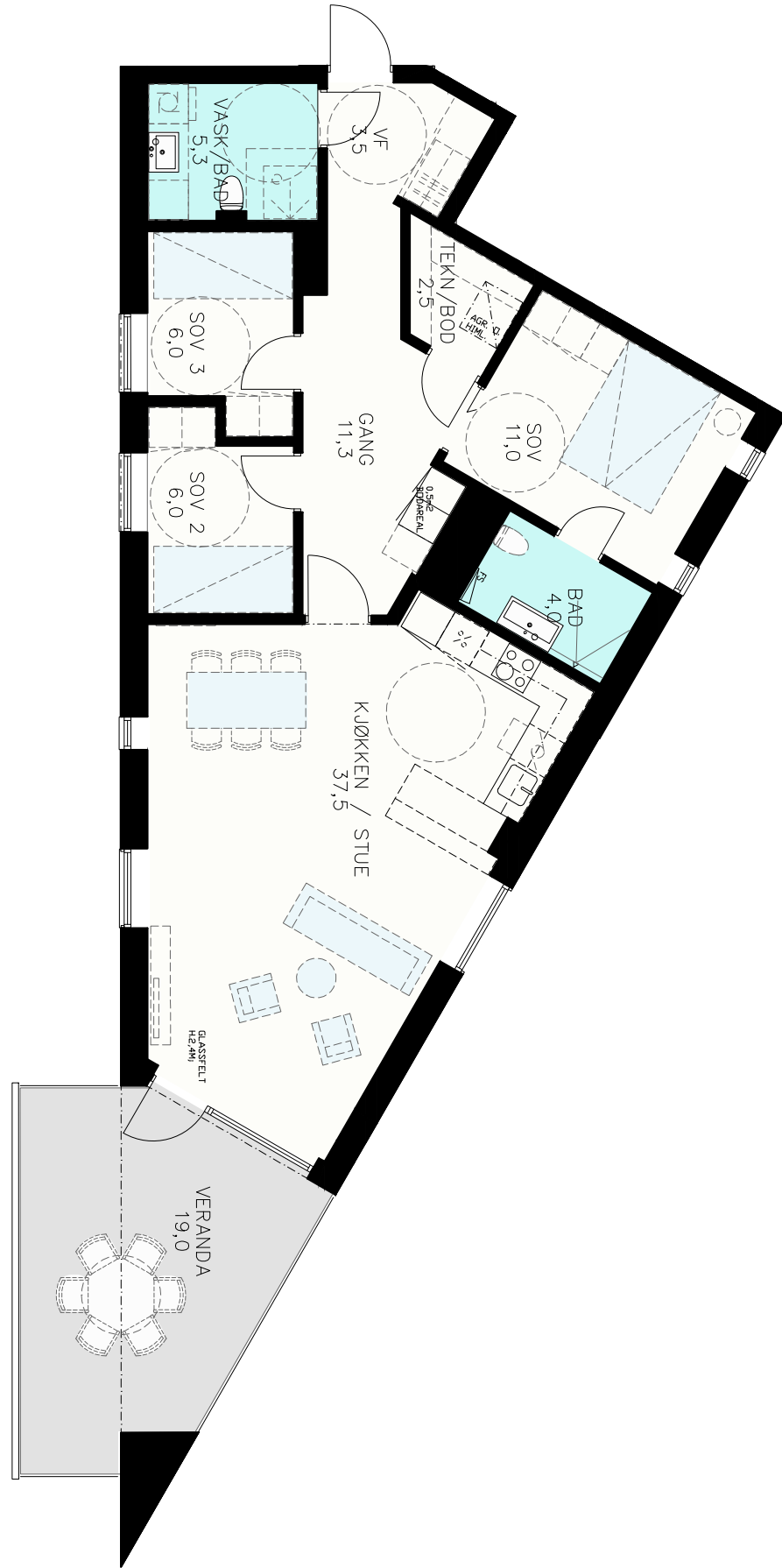
201 | 401
94.0 m² BRA
2. og 4. etg., balkong 19.0 m²

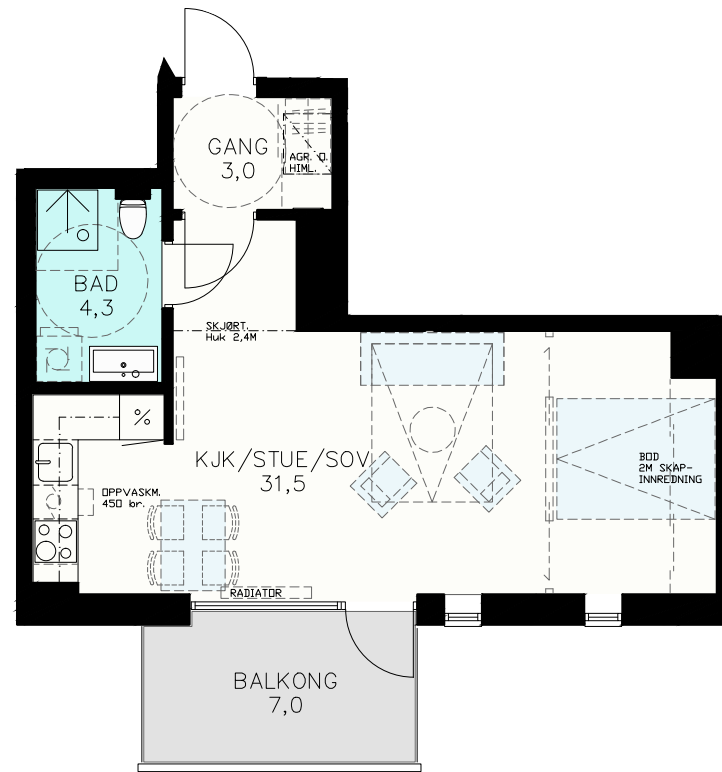
0m 1m 2m 3m 4m 5m



301 | 501
94.0 m² BRA
3. og 5. etg., balkong 19.0 m²

0m 1m 2m 3m 4m 5m





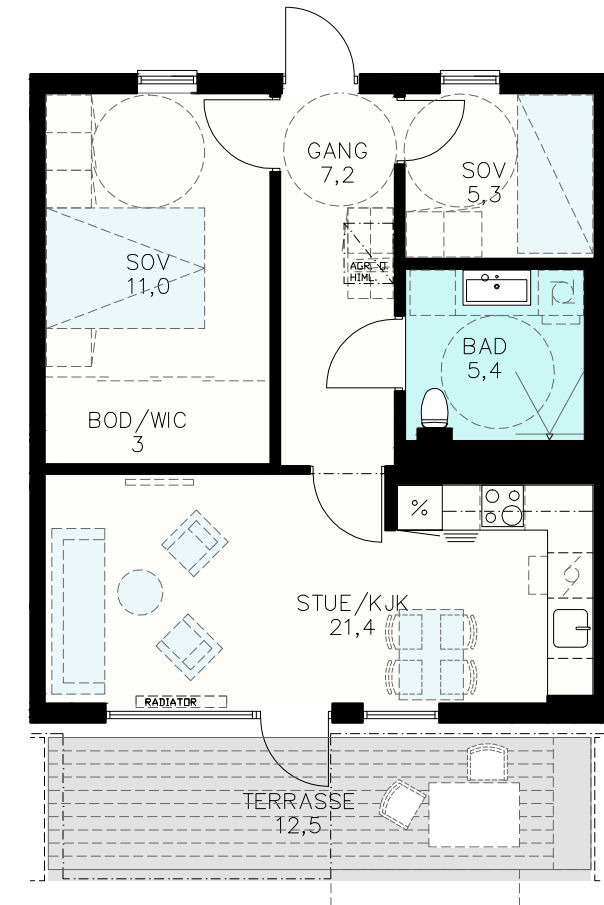
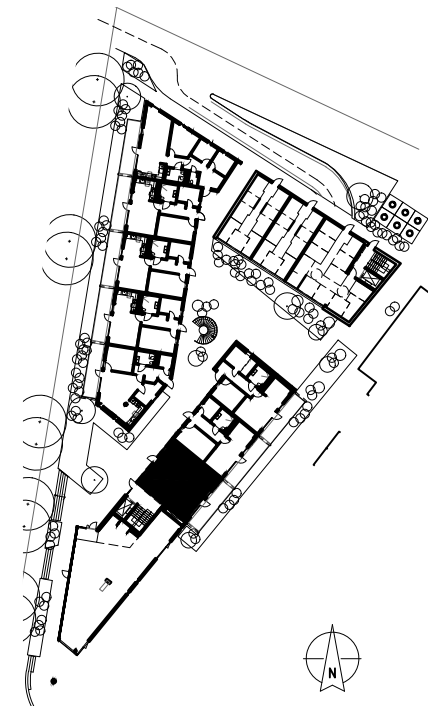
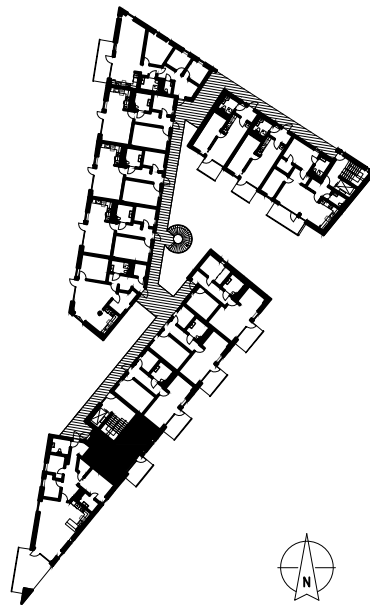
202 | 302 | 402 | 502

40.0 m² BRA

2.-5. etg., balkong 7.0 m²

Leiligheten er definert som 1-roms, men kan omgjøres til en 2-roms. Den er ikke utformet med rullestoltilgjengelighet i soverom, men det er plass til dobbeltseng. Internbod er erstattet av skapinnredning og halv sportsbod (2.5 m²).

0m 1m 2m 3m 4m 5m

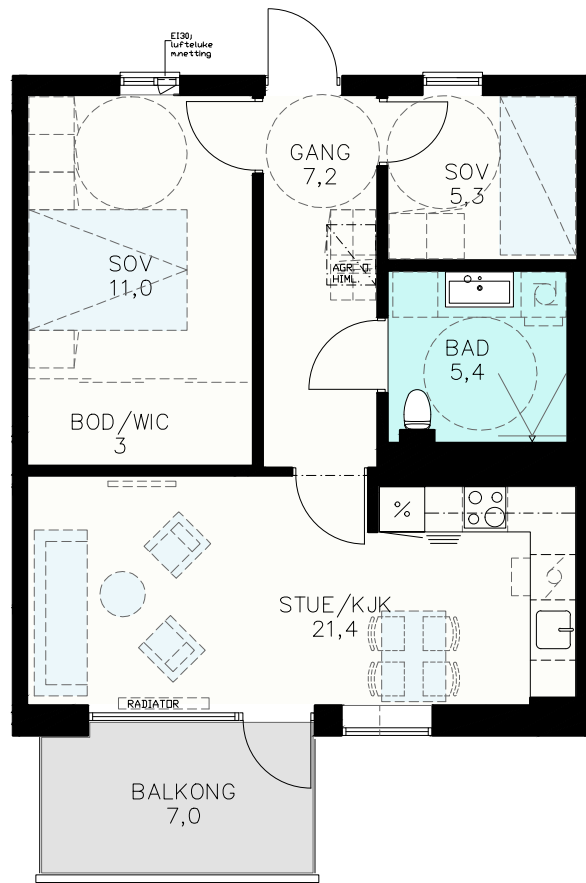


103

58.0 m² BRA

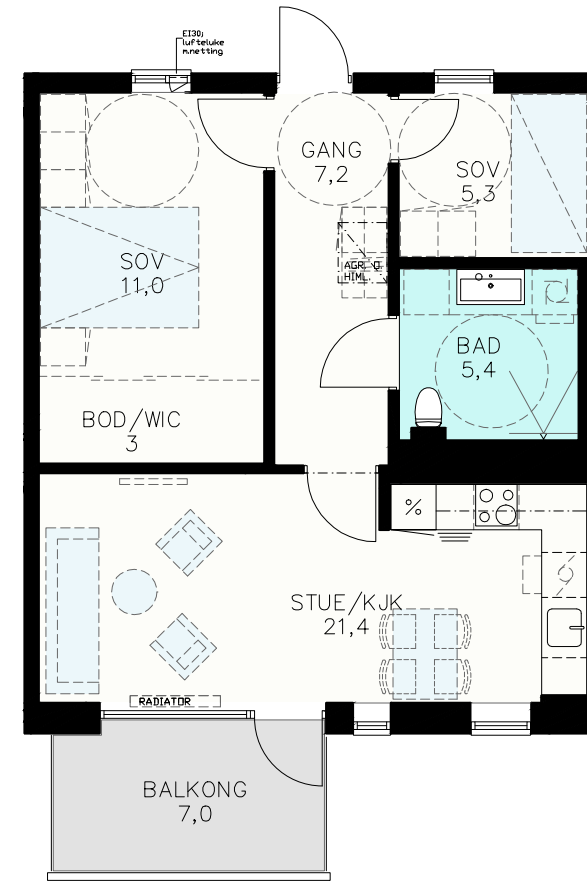
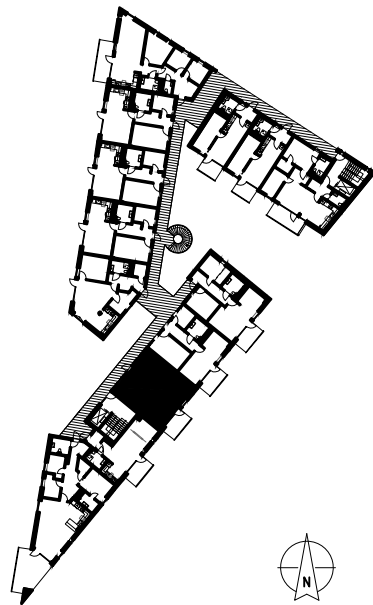
1. etg., terrasseplattung 12.5 m²

0m 1m 2m 3m 4m 5m



203 | 403

58.0 m² BRA
2. og 4. etg., balkong 7.0 m²

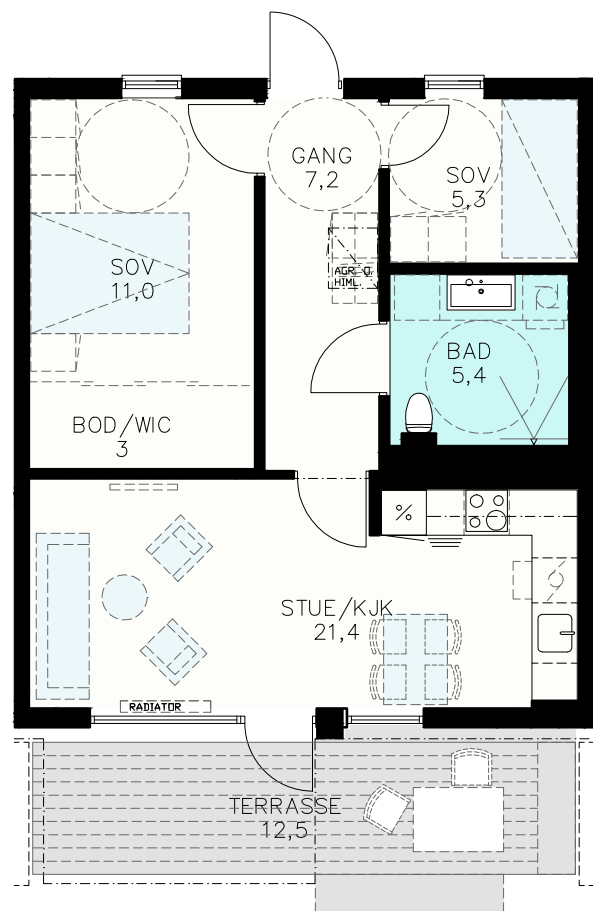


303 | 503

58.0 m² BRA
3. og 5. etg., balkong 7.0 m²





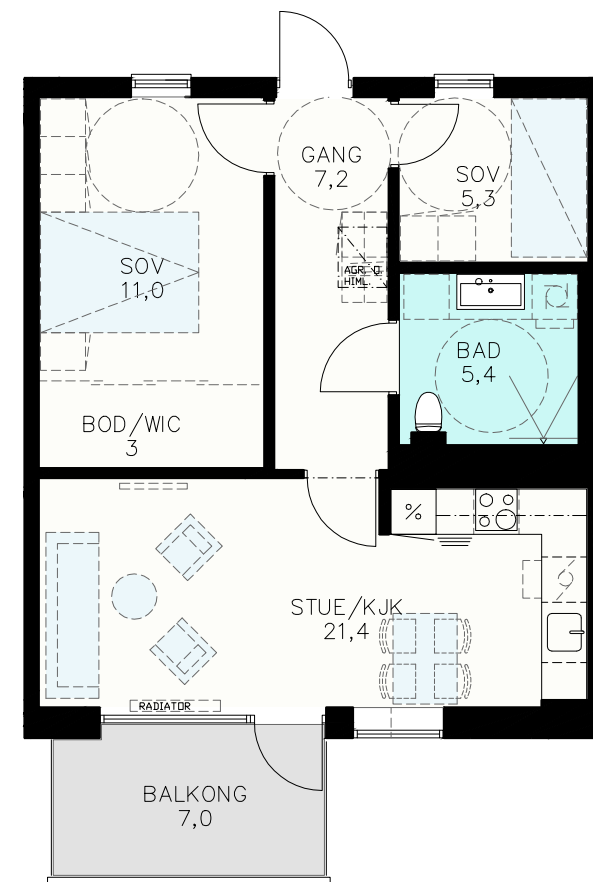
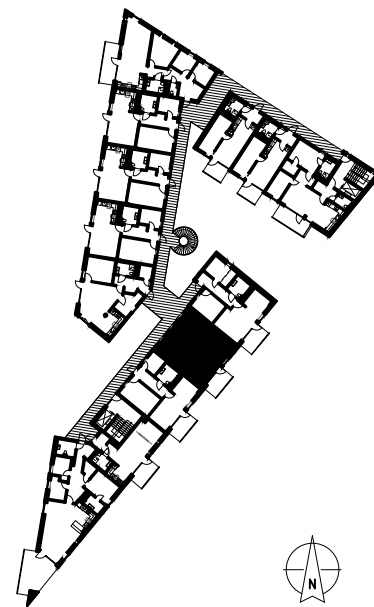
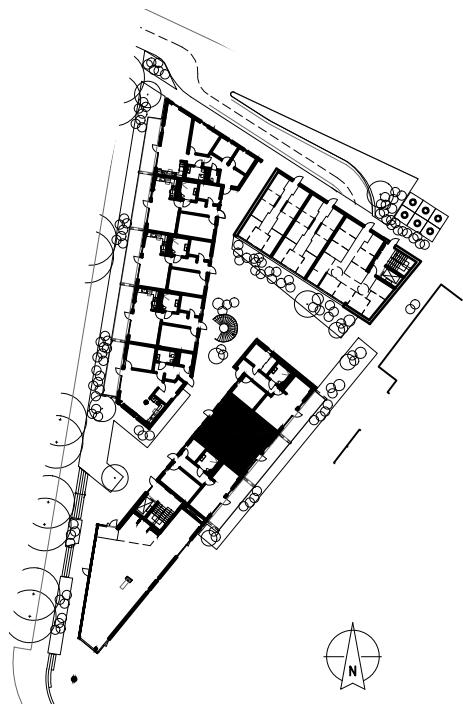


104

58.0 m² BRA

1. etg., terrasseplattung 12.5 m²

0m 1m 2m 3m 4m 5m

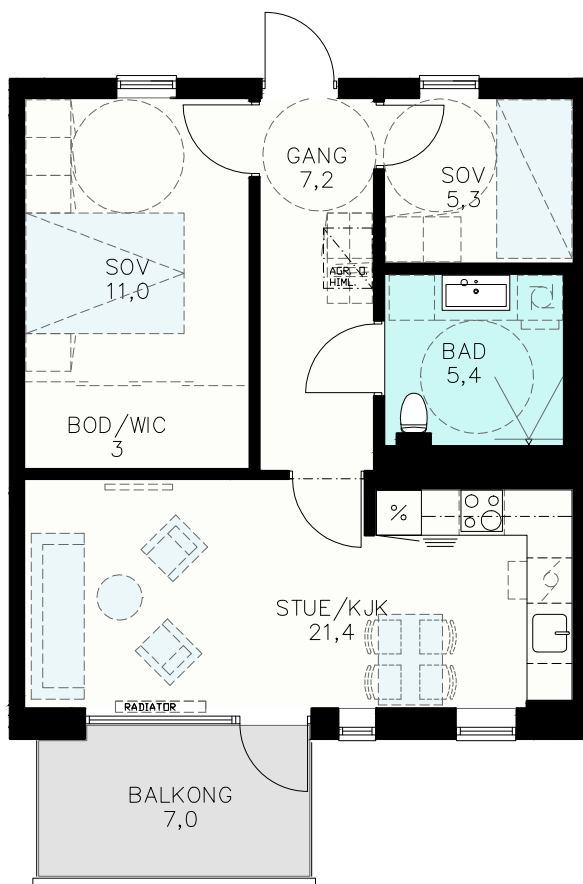


204 | 404

58.0 m² BRA

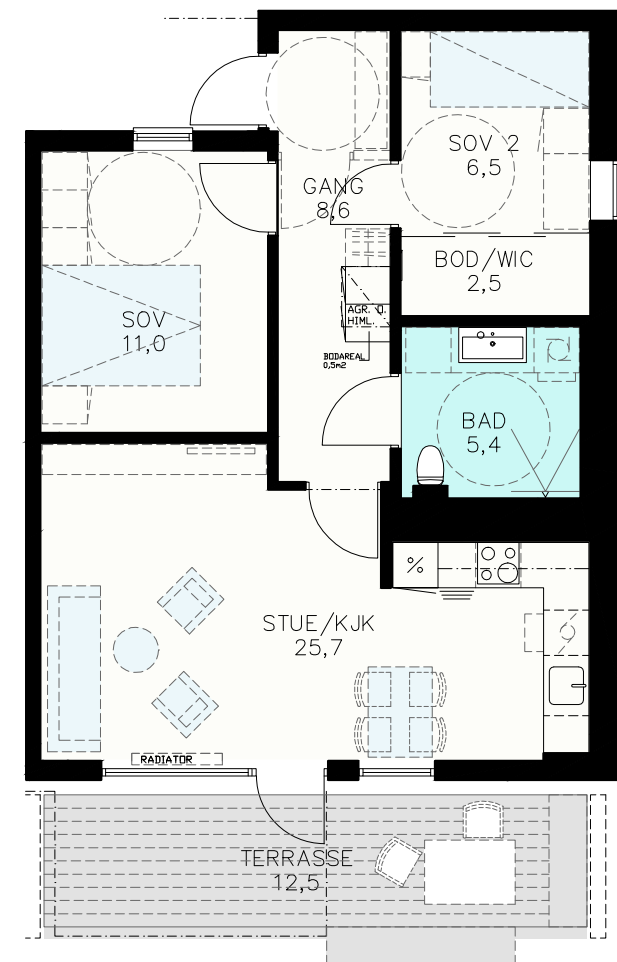
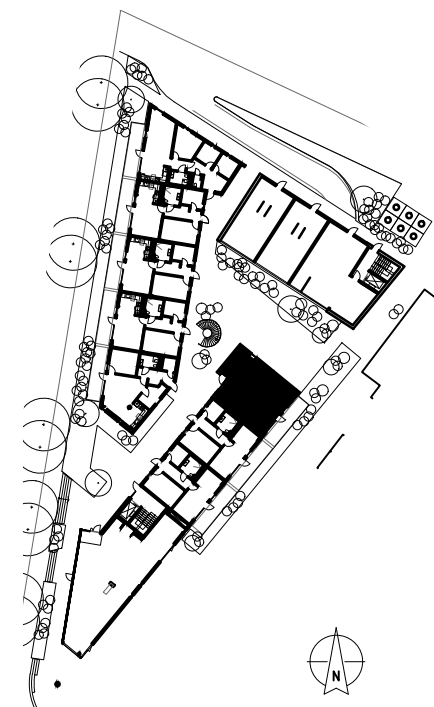
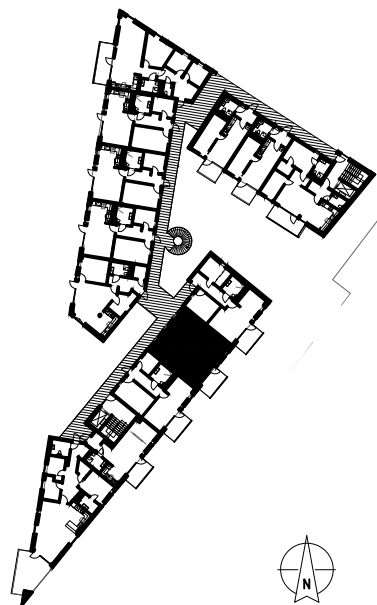
2. og 4. etg., balkong 7.0 m²

0m 1m 2m 3m 4m 5m



304 | 504

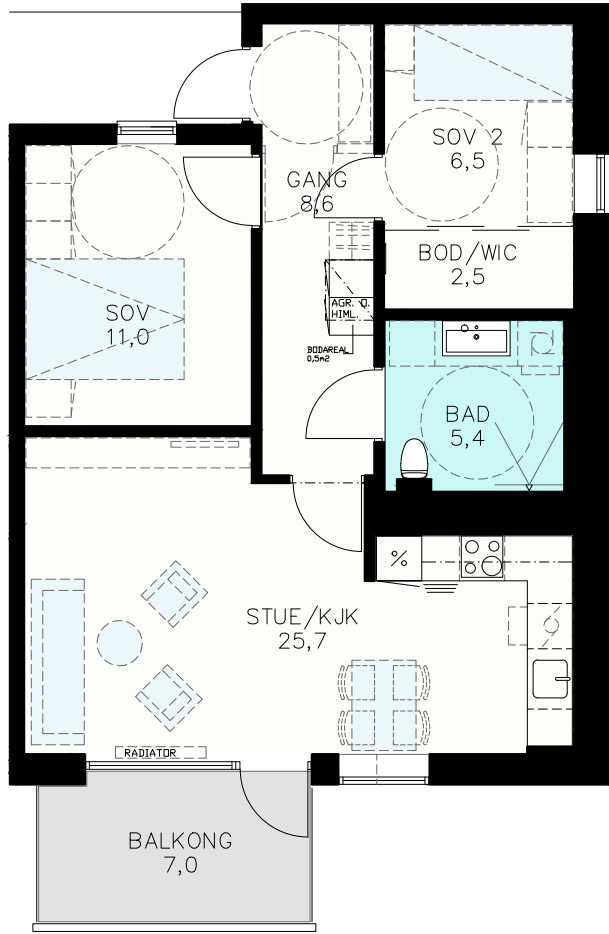
58.0 m² BRA
3. og 4. etg., balkong 7.0 m²



105

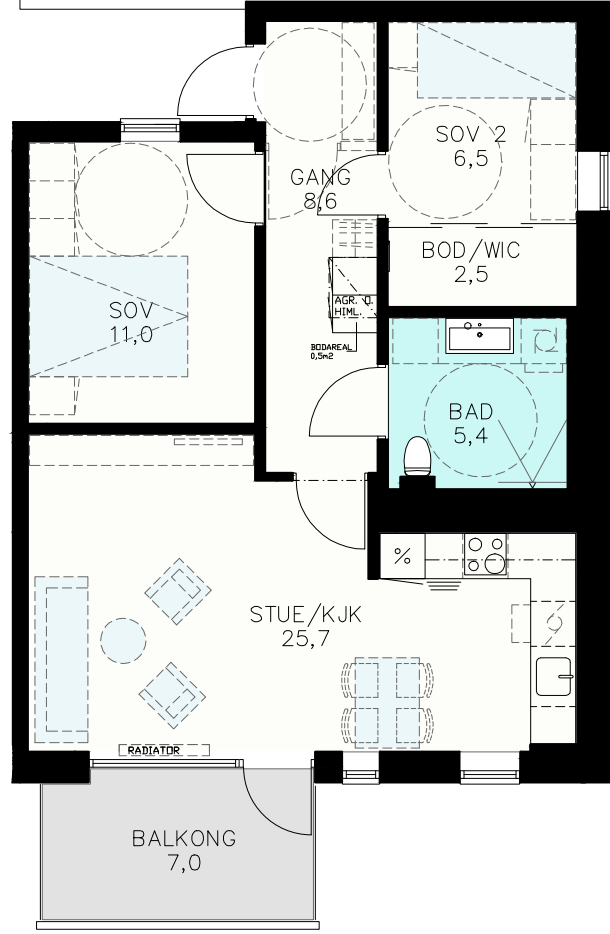
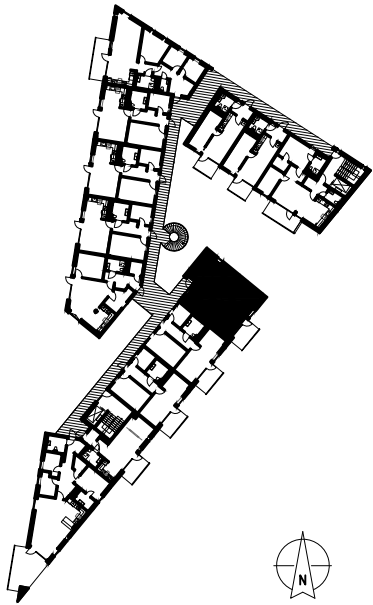
64.5 m² BRA
1. etg., terrasseplattung 12.5 m²





205 | 405

64.5 m² BRA
2. og 4. etg., balkong 7.0 m²

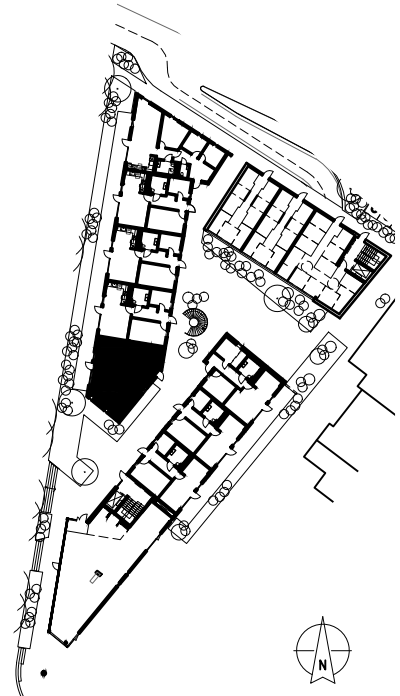


305 | 505

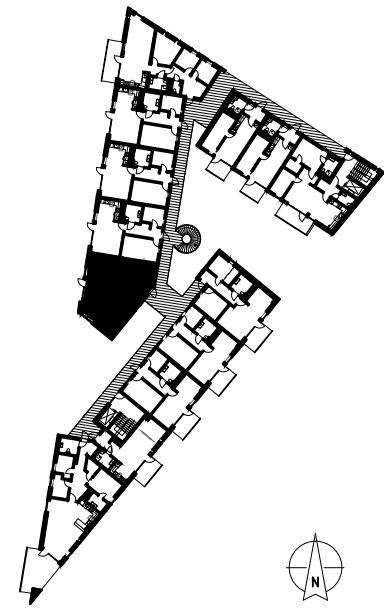
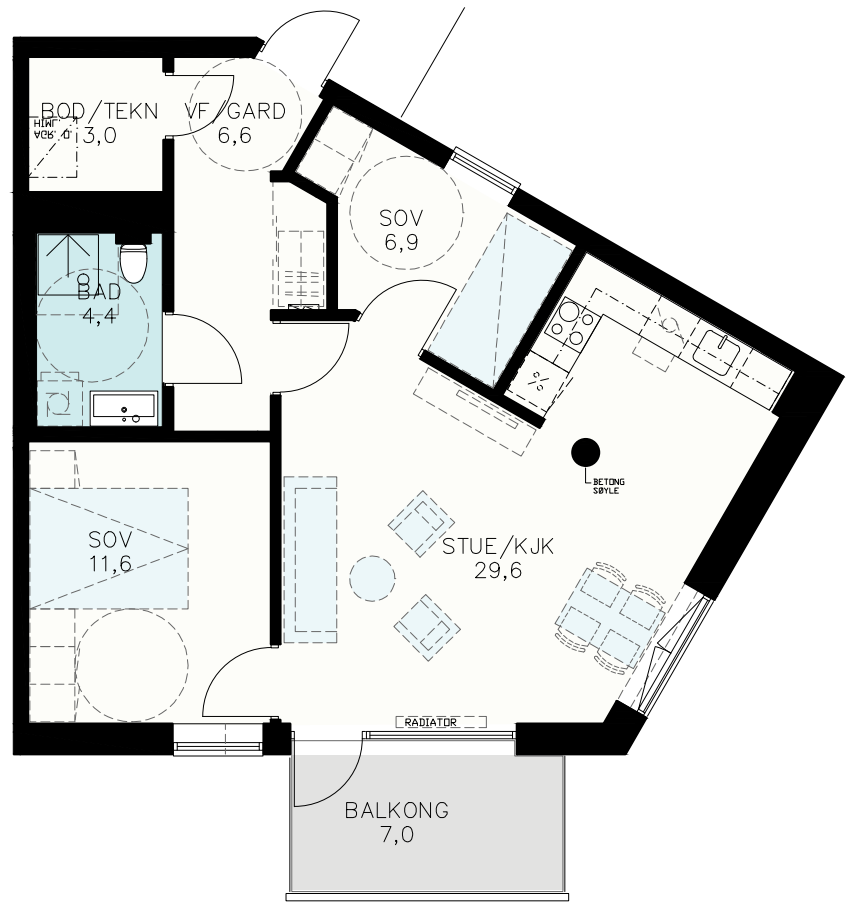
64.5 m² BRA
3. og 5. etg., balkong 7.0 m²





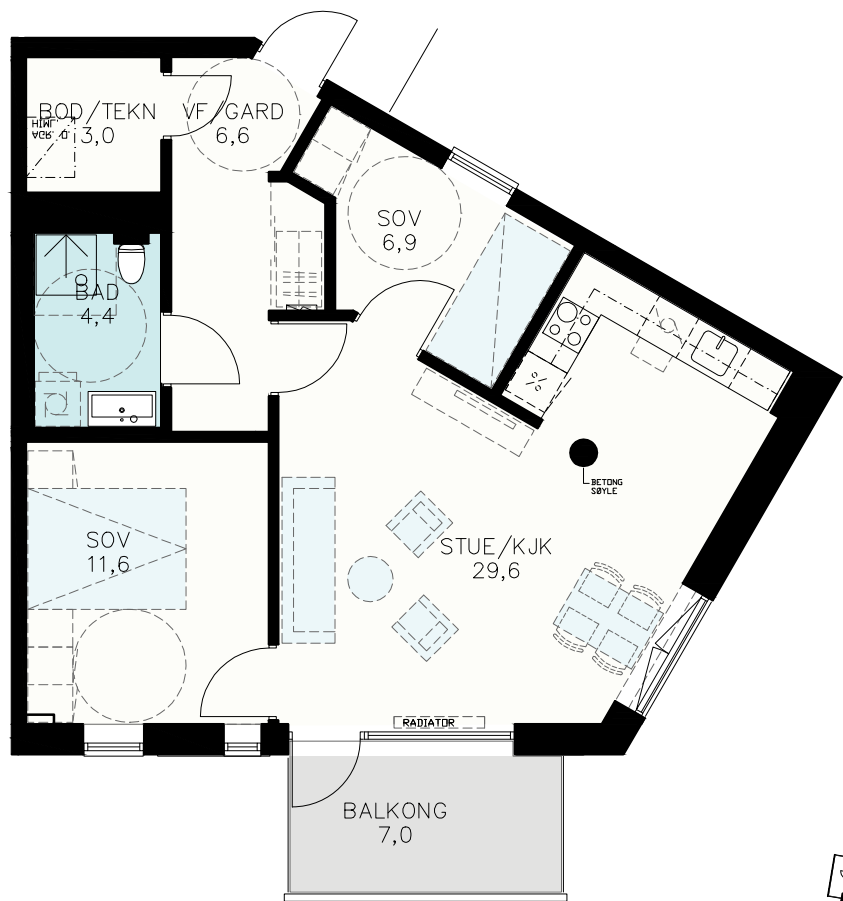


106
68.5 m² BRA
1. etg., terrasseplattung 12.5 m²



206 | 406
68.5 m² BRA
2. og 4. etg., balkong 7.0 m²

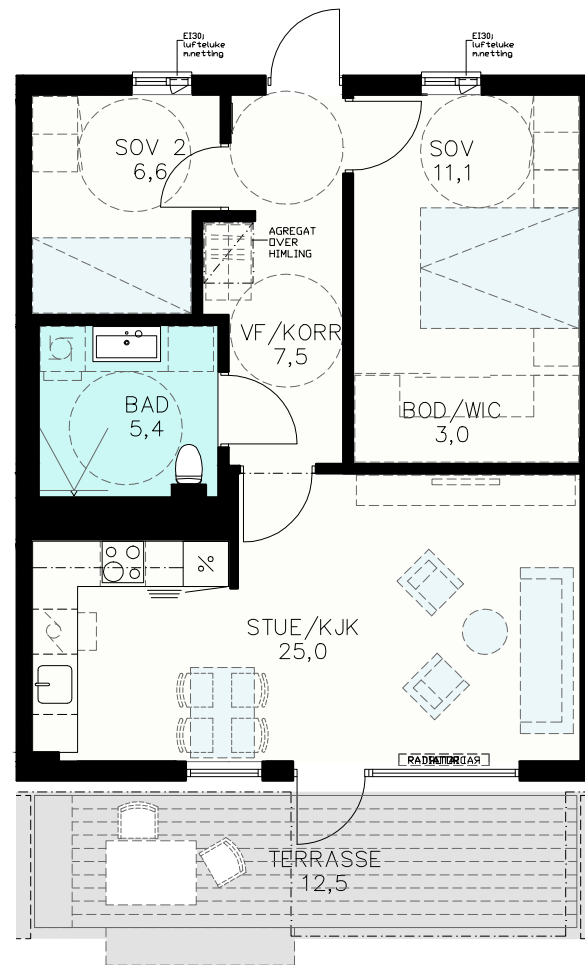
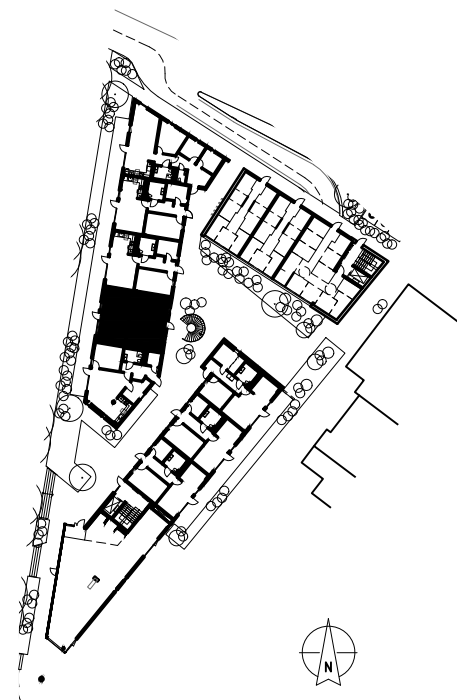




306 | 506

68.5 m² BRA
3. og 5. etg., balkong 7.0 m²

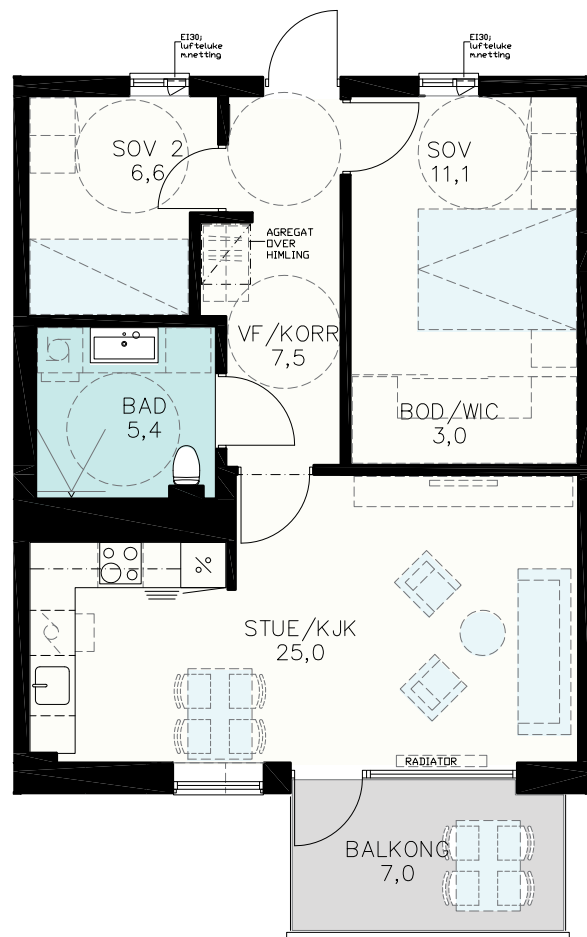
0m 1m 2m 3m 4m 5m



107 | 109

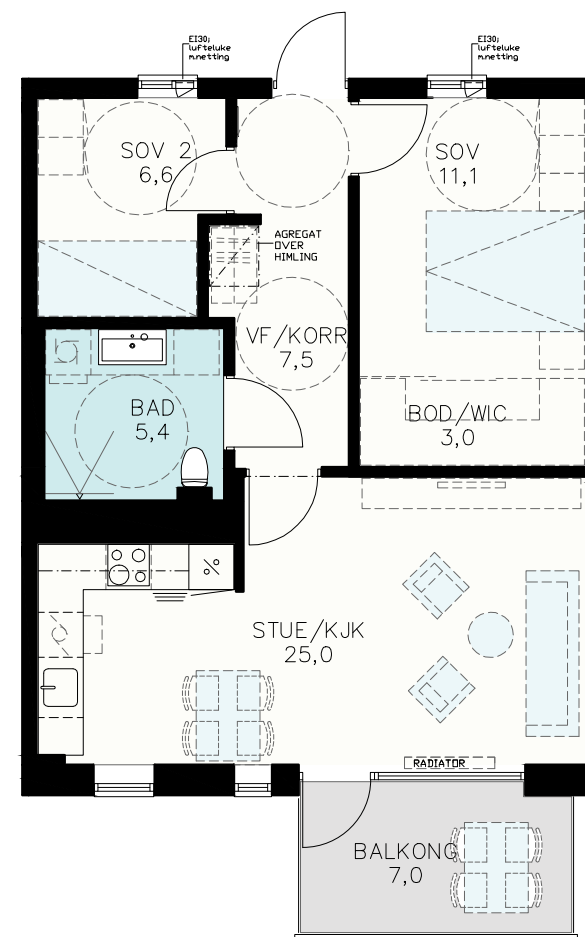
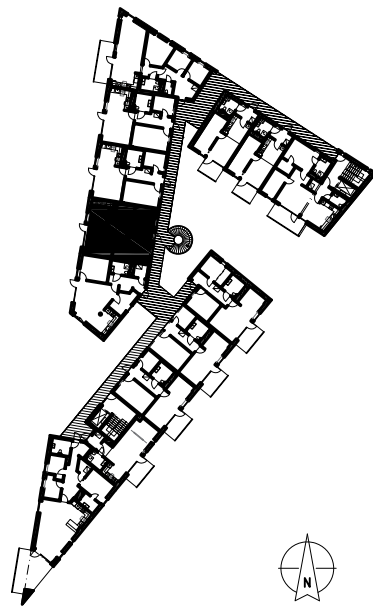
64.0 m² BRA
1. etg., terrasseplattung 12.5 m²

0m 1m 2m 3m 4m 5m



207 | 407 | 209 | 409

64.0 m² BRA
2. og 4. etg., balkong 7.0 m²

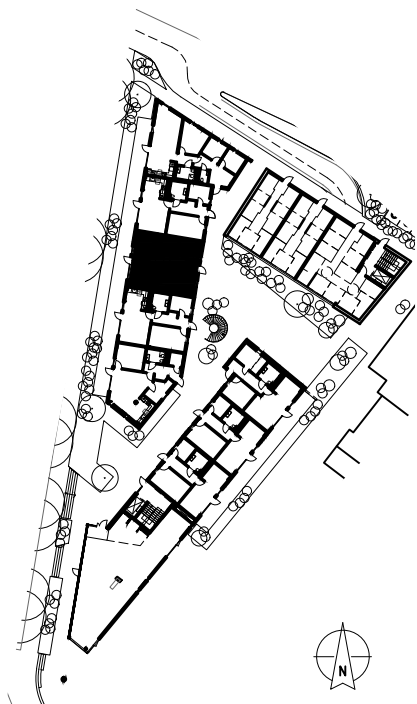
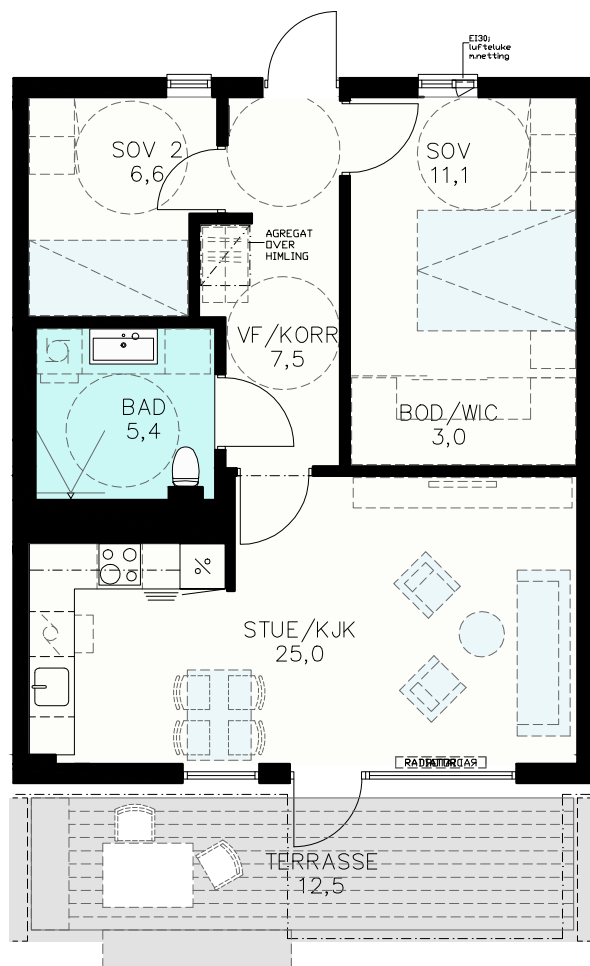


307 | 507 | 309 | 509

64.0 m² BRA
3. og 5. etg., balkong 7.0 m²



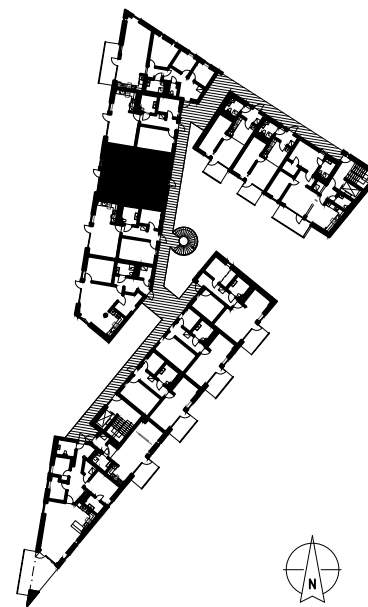
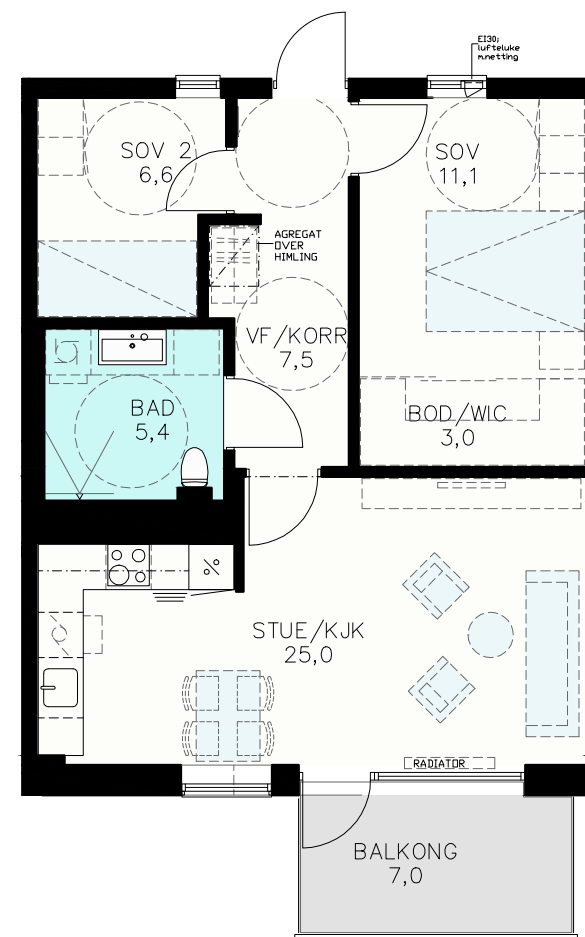




108

64.0 m² BRA

1. etg., terrasseplattung 12.5 m²

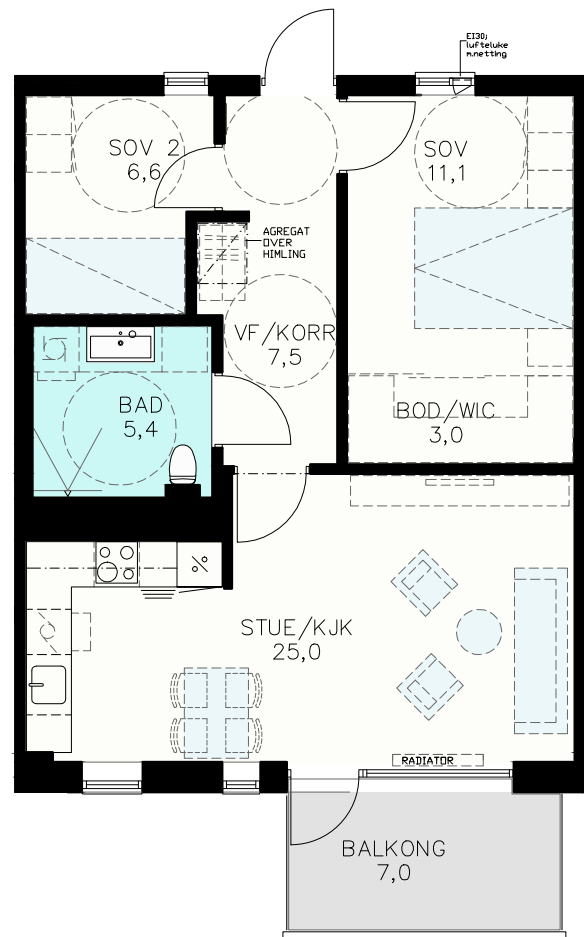


208 | 408

64.0 m² BRA

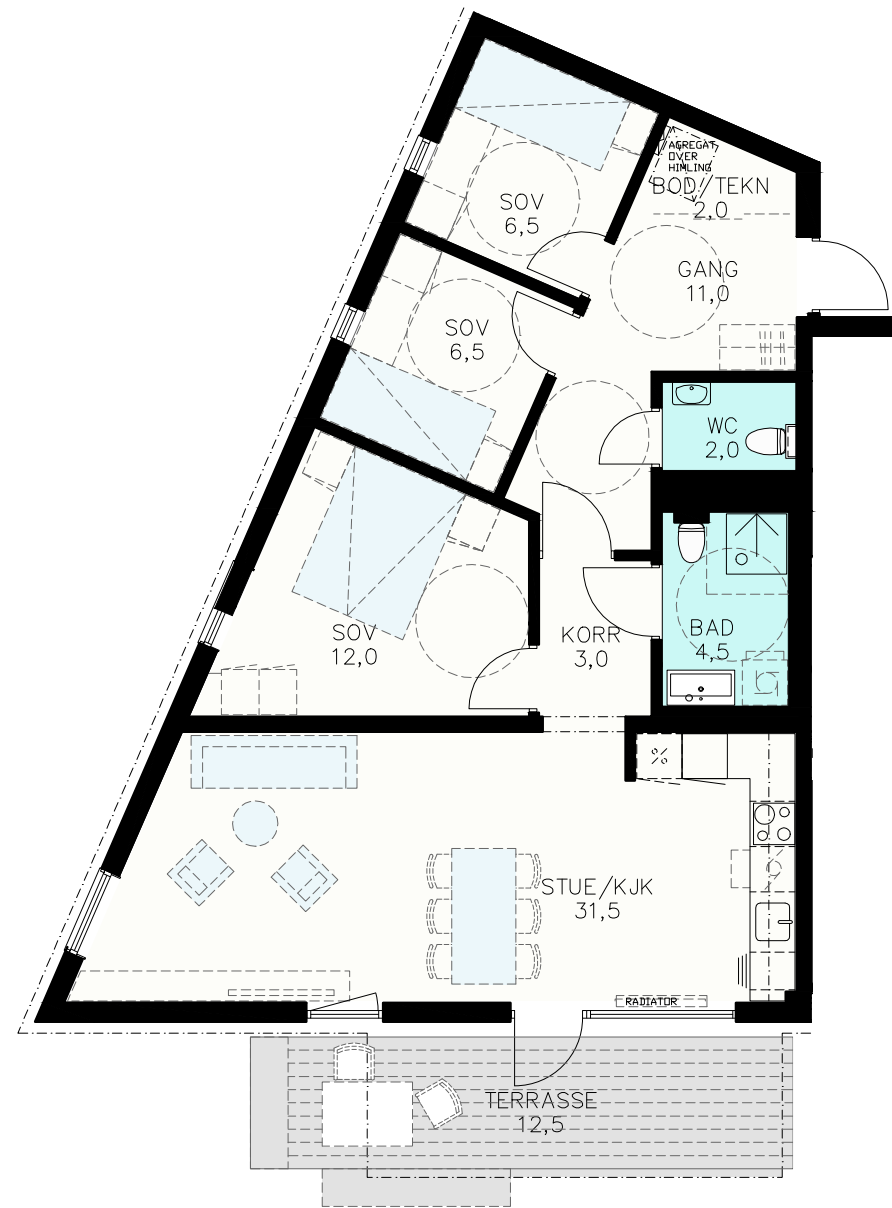
2. og 4. etg., balkong 7.0 m²





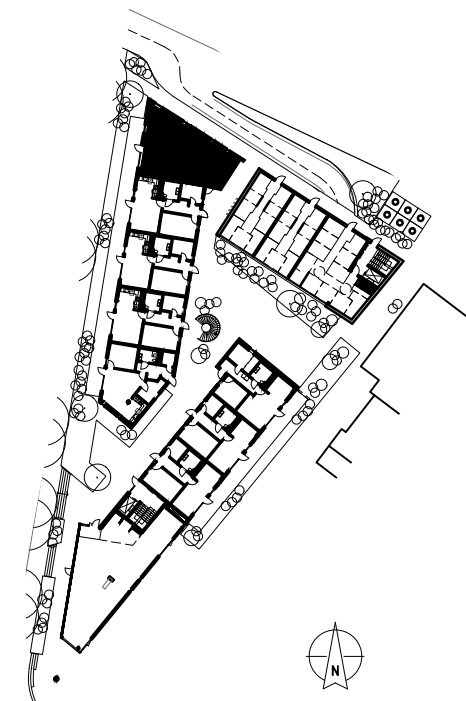
308 | 508

64.0 m² BRA
3. og 5. etg., balkong 7.0 m²



110

84.0 m² BRA + 3 m² ekstern bod
1. etg., terrasseplattung 12.5 m²





68

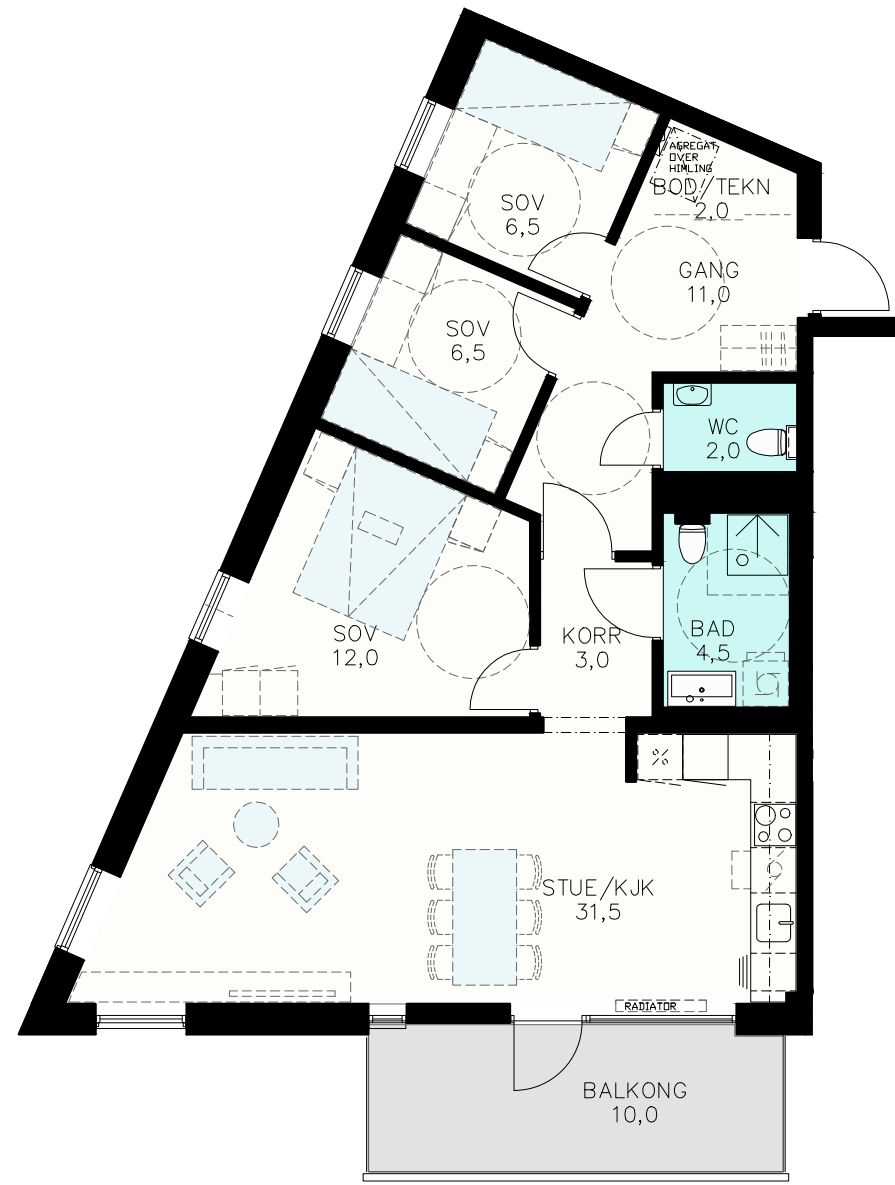


210 | 410

84.0 m² BRA + 3 m² ekstern bod
2. og 4. etg., balkong 10.0 m²

0m 1m 2m 3m 4m 5m

69



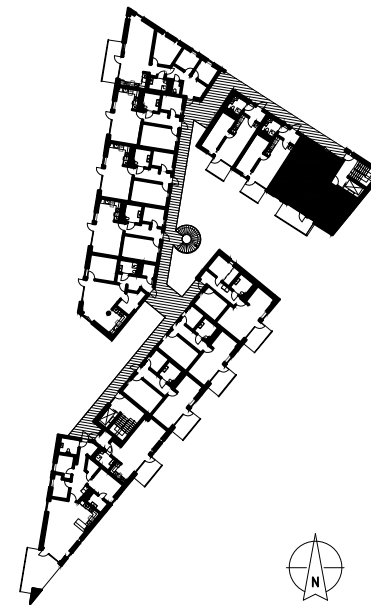
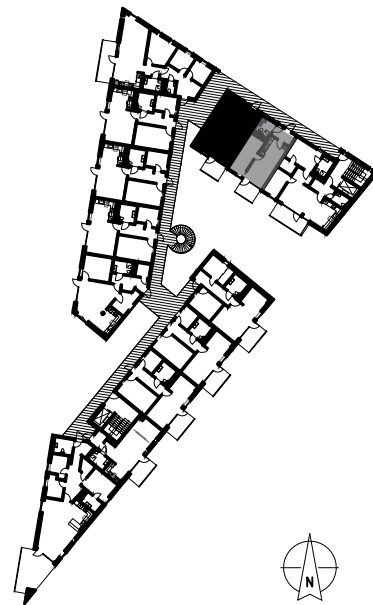
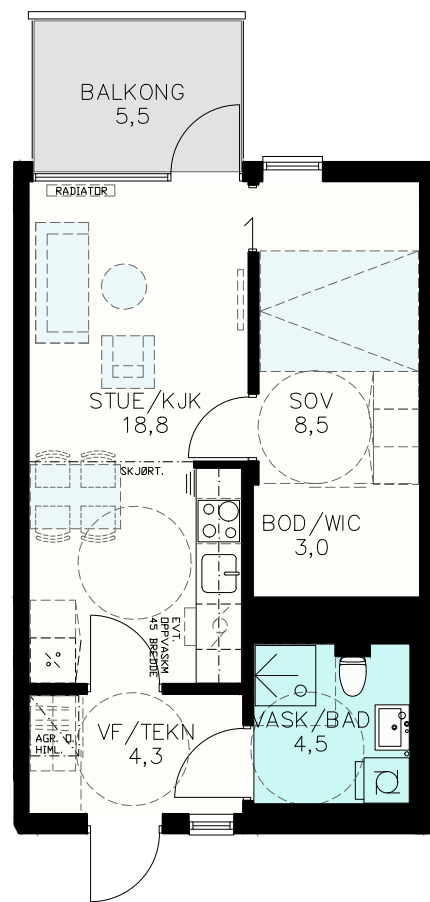
310 | 510

84.0 m² BRA + 3 m² ekstern bod
3. og 5. etg., balkong 10.0 m²

0m 1m 2m 3m 4m 5m

2r

3r



211 | 311 | 411 | 511
212 | 312 | 412 | 512

43.0 m² BRA
2.-5. etg., balkong 5.5 m²



213 | 313 | 413 | 513

72.5 m² BRA
2. -5. etg., balkong 9.5 m²



1. - 5. ETASJE











Prosjektbeskrivelse

SALGSOPPGAVE
TEKNISK BESKRIVELSE

SELGER / HJEMMELSHAVER

Jessheim Byutvikling AS, org.nr. 916 993 315
Dampsaga Allé 4B / PB 476, 2053 Jessheim

OVERTAGELSE OG INNFLYTTING

Antatt overtagelse vil være 1. kvartal 2017. Dette under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2015. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggarbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Utomhusarbeider må ferdigstilles påfølgende sommer.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøper senest 6 uker før overlevering. Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner og -firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og produkter.

MIDL. BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest, skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtagelse og avhenger av bl.a. årstid for opparbeidelse av utomhusareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil bl.a. avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil fellesutgiftene beløpe seg til ca kr 35,- til kr 45,- pr m² BRA/mnd. Fellesutgiftene skal dekke bl.a. varmtvann, oppvarming, forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold og vedlikehold av fellesarealer. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter iht Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

PRISER

Boligprisene fremgår av vedlagte prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boliger og biloppstillingsplasser som ikke er solgt.

KJØPSOMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten
2,5 % av andel tomteverdi hvilket utgjør ca kr 2 770,- pr m² BRA (se prislister).

Tinglysing av skjøte og obligasjoner

Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 525,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 727,- pr. obligasjon inkl. attest.

Seksjoneringsgebyr

Seksjoneringsgebyr kr 5 000,-.

Omk. TV/fiberinntak

Omkostninger TV/fiberinntak kr 4 500,-.

Etableringskostnad sameie

Etableringskostnad for boligsameie kr 4 000,-.
Etableringskostnader for Sagaparken Vel 4 000,-.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted. Videre tas det forbehold om at grunnlaget for dokumentavgiften (tomteverdien) godkjennes av tinglysningsmyndigheten. Kjøper kan ikke rette krav mot selger om dekning av høyere dokumentavgift enn opprinnelig beregnet som følge av krav fra tinglysningsmyndighetene.

A konto til sameiet

I tillegg innbetales a konto kr 50,- pr m² BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen.

BETALINGSPLAN

Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Slik delinnbetaling fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti iht til Bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti iht Bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest én -1- uke før overtagelse av eierseksjonen. Eventuelle tilvalg vil faktureres direkte fra entreprenør.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

GARANTIER

Boligene selges ihtBustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum

i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti iht Bustadoppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt ”primærbolig” (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller ”sekundærbolig” (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet før konstituerende sameiemøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtakelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre-forsikring.

MATRIKKEL/ADRESSE

Gnr 135 og bnr 36 i Ullensaker kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen er Dampsaga Allé, 2053 Jessheim. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen.

TOMT

Eiet tomt på ca 2 310 m². Det vil kunne bli foretatt grensejusteringer i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt justeringer er ennå ikke fastsatt.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til bolig og næring. Tilstøtende eiendommer er regulert til bolig , næring og vei. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser og illustrasjonsskisse følger som vedlegg til denne salgsoppgave og utleveres hos megler og kan for øvrig også innhentes hos kommunen.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSE

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers felles forpliktelser, samt utbyggingsavtale som vil hefte på eiendommen inntil området er ferdig utbygget i sin helhet. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller nabo-forhold.

Følgende servitutter er registrert på eiendommen, kontakt megler for kopi:

27.01.1902 900087
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Overført fra: 0235 / 135 / 49 //
Forbud mot næringsvirksombet
Bestemmelse om generende virksombet

11.01.1913 900162
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Overført fra: 0235 / 135 / 75 //
Forbud mot næringsvirksombet
Bestemmelse om generende virksombet

21.12.1951 3943
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 318 //
Overført fra: 0235 / 135 / 76 //

19.12.1994 10854
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 //
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 1
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 2
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 3
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 4

Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 5
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 6
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 7
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 8
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 9
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 10
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 11
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 12
Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN

20.06.1995 4695
BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 //
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 1
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 2
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 3
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 4
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 5
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 6
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 7
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 8
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 9
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 10
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 11
Rettighetsbaver: 0235 / 135 / 792 // 12
BESTEMMELSE OM VEDLIKEHOLD M.M.

20.12.2001 15719
ERKLÆRING/AVTALE
JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL VEDR.BEGRENSNING HANDEL MED HJEMME-ELEKTRONIKK GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

13.09.2002 10871
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE HØYSPENINGS-KABEL PÅ D.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

13.09.2002 10882
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE HØSPENINGS-KABEL PÅ D.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.09.2002 10911
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG DRIVE EN TRANSFORMATORKIOSK
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
26.09.2005 133804

BEST. OM ADKOMSTRETT
Overført fra: 0235 / 135 / 849 //
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

26.09.2005 133804
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetsbaver: ROMEIENDOM AS
ORG.NR: 980374505
Overført fra: 0235 / 135 / 849 //
Best vedr støyskjerm
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

06.03.2009 162034
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetsbaver: JERNBANEVERKET
ORG.NR: 971033533
Overført fra: 0235 / 135 / 849 //
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende KL-master
Bestemmelse om eksisterende kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

30.05.2012 420228
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetsbaver: HAFSLUND NETT AS
ORG.NR: 980489698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, i. etg. (stedsevarig rett)

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at Eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger. Så snart dokumentene er ferdige vil de bli tilsendt kjøper eller de kan innhentes hos megler. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje iht vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra sel-

ger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges iht Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43 (Bustadoppføringslova) som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part, legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av Bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling skal kjøper betale en normaltapserstatning til selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte Kjøpesum. Dersom selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltapserstatningen, kan selger kreve de faktiske kostnader og tap erstattet. Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

EIERFORM OG ORGANISERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter garasjeanlegg og et næringsareal. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen. Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende generalforsamling. Så snart utkastene er ferdige vil de oversendes kjøperne. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende generalforsamling og kan senere endres.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parke-ring og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

De andre sameierne har, iht Eierseksjonslovens § 25, pante-rett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameie-forholdet.

ADGANG TIL Utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut. Dersom eiendommen ikke er seksjonert pr tidspunkt for overtagelse, gjøres evt kjøper/utleier oppmerksom på Eiers-eksjonslovens kapittel III som regulerer evt leietakers rett til kjøp.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten som er boligens BRA-areal fratrullet inn-vendige boder og veggene til disse. Alle arealer på salgste-gninger er avrundet til nærmeste 0,5 m².

Leilighetstype 4B (leil.nr. 110, 210, 310, 410 og 510) har liten bod på 3 m² i 1. etg. Dette i tillegg til sportsbod.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energi-attester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre utarbeidet av entreprenør og omfatter bl.a. begrenset utvalg av ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum iht Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør når tilvalg er bestilt.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrosjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleveran-dører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med ramme-tillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er inter-essent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

EIENDOMSMEGLER

Nyeboliger AS, org.nr. 997 812 824
Sognsveien 70 A, 0855 Oslo
T 23 26 44 50 / F 23 26 44 51

Megler har et vederlag på kr 35 000,- eks mva pr solgte enhet i prosjektet. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

Iht Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering m.v., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straff-bar handling, kan megler stanse gjennomføringen av trans-aksjonen.

FORBEHOLD

Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg.

Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igang-settelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskri-velsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjons-materialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markeds-føringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse m.v.) før budgivning.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illus-trere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig

fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekter-ingen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekt-eringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/ kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil aksep-tere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger kan uten nærmere begrunn-else nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjen-ning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun for-holde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eiersek-sjoner § 22.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontraktsdokument forut-settes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis inter-essent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpe-kontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administra-sjonsgebyr på kr 25 000,- inkl mva som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Selger må senest innen 31.03.2016 avklare ved skriftlig under-retning dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpe-kontrakten kanselleres.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 30.06.2016. Evt. beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten

benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

DESIGN/ILLUSTRASJONER

Voice Reklamebyrå og EVE Images.





Teknisk beskrivelse

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriellet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer m.v. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres iht egen kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet kan i noen grad avvike i forhold til den endelige utforming, bl.a. er sjakter, evt. innkassinger og vvs-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av tegl, isolasjonskrav, brannkrav osv.

Leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter. Prosjektet har to oppganger og leilighetene blir fordelt av utbygger til de to oppgangene.

Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 10. Rammetillatelse er gitt i mai 2014, endringssøknad for ventes ferdigbehandlet 2. kvartal 2015.

KONSTRUKSJON

Bygningen fundamenteres til fjell ved hjelp av stålkjerpeler. Byggets bærekonstruksjon er utført i betong og stål. Skillevegger i betong eller plassbyggede lyd- og brannvegger. Etasjeskillere støpes i betong. Fasadene bygges opp

som isolerte bindingsverkvegger og kles utvendig med tegl, plater eller panel. Fasadene inne i atriumet kles med plater/panel. Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger utføres av betong med fall til avløp, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes ved nedbør. Det bemerkes spesielt at balkong i 5. etg. ikke har overliggende balkong og er dermed utildekket. Overdekkede svalganger i betong med fall fra vegg med dryppkant. Utformingen av rekkverk vil være i stål, plater og/eller glass. Innvendige vegger utføres i stål/tre-stenderverk, isolert og kledd med gipsplater. Støpte vegger mot naboleilighet og i heis/trappesjakter vil få overflate i sparklet og malt utførelse. Innvendig høyde til himling vil generelt være 2,6 m. Unntatt er områder med nedforet himling. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i boder, entre/gang og enkelte områder i øvrige rom.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Gulv

Stue, kjøkken, soverom, gang og bod leveres med 14 mm 3-stavs lamellparkett i eik med gråhvit pigmentering som standard. På bad leveres keramiske fliser; på gulv 30 x 30 mørk grå, og vegger 30 x 60 hvite. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende gulvflis i mindre format. Gulv i våtrom med sluk leveres med gulvvarme eller varmekabler. På WC/lite bad leveres ikke varmekabler, men fliser og sokkelflis i samme utførelse som gulv på bad.

Vegger

Innvendige vegger av gips og betong males i lys farge. På WC leveres malte vegger. Vegger kan få synlige sprinkelhoder.

Himlinger/innkassinger

I boligrom leveres malt himling i betong, med synlig V-fuge for hver ca 2.4 meter. Der himling fores ned leveres malt gips. Rør- og kanalføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger eller helt eller delvis i nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. I bod/bodskap vil det leveres synlige rør og kanaler. Himling males i lys farge. Alle himlinger får synlige sprinkelhoder.

KJØKKEN

Som standard leveres kjøkken innredning av typen Uno Hvit fra Sigdal eller tilsvarende kvalitet, med laminat benkeplate, nedfelt rustfri oppvaskkum og forberedt for integrerte hvitevarer. Overskapene leveres med høyde ca 228 cm fra gulv og med malt felt i lys farge mellom over- og underskap. Det leveres lysarmatur med stikk under overskap. Det avsettes plass til oppvaskmaskin, komfyr, samt kjøl-/fryseskap. Over plass for komfyr leveres avtrekkshette av typen volumhette. Hvitevarer leveres ikke.

Kjøkkenet leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp og skap for innbygging av stekeovn.

GARDEROBESKAP

Garderoreskap type” Vario hvit Glatt” fra Sigdal eller tilsvarende der hvor dette er inntegnet med hel strek. For øvrig er det på kontraktstegning vist en mulig møblering av skap ved stiplet strek. Høyden på garderoreskapene er ca 228 cm. I boden/walk-in garderobe til enkelte leiligheter leveres hvit, glatt skyvedørgarderobe der hvor dette er vist. Innredning i garderobe - se under tilvalg.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører type hvit glatt med flat terskel, med hvite karmer og dørvidere i blank eller børstet utførelse. Der hvor det er tegnet skyvedør leveres denne med standard glatt dørblad.

BAD/WC

Det søkes å levere hoveddelen av badene som våtromskabiner. Bredden på den enkelte innredning fremkommer av salgstegning og kontraktstegning. Det legges opp til et begrenset tilvalg innenfor leverandørens standard sortiment.

På bad leveres hvit servant nedfelt i plate eller heldekkende over servantskap. På lite bad i leiligheter leveres servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning, stikk på vegg ved innredning, LED downlights i himling eller over speil, vegghengt toalett i hvit porselen

med dempesete samt dusjbatteri med dusjgarnityr. Rette dusjvegger i glass. Dusjsone er nedsenket med ca en flishøyde. Det er avsatt plass, og leveres opplegg for vaske-maskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel) i hovedbad i alle leiligheter.

I WC leveres vegghengt klosett, servant og speil med belysning.

VINDUER/VINDUSDØRER

Energiglass iht isolasjonskrav. Karmer og rammer leveres ferdig malt fra fabrikk i lys farge innvendig og utvendig belått med eloksert aluminium. Ikke alle vinduer er åpningsbare og det bemerkes spesielt enkelte vinduer mot svalgang leveres som faste med luftefelt pga av brannkrav.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres med «dørkikkert» og i malt utførelse. Dør leveres med FG-godkjent lås.

LISTVERK

I rom med parkett leveres det gulvlister i lakkert eik med synlige innfestinger. Gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdigmalt fra fabrikk. Spikerhull tettes med sparkel/fugemasse.

Lister i betongvegg skrues. Overgang mellom vegg og himling utføres uten taklister, men fuges og males. Himlingsmaling føres 1-2 cm ned på vegg.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr og røykvarsler leveres iht forskriftskrav. Hele bygningen har sprinkleranlegg inklusive leiligheter.

VENTILASJON

Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat leveres i hver leilighet. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken kobles til aggregatet. Tilluft føres til øvrige rom. Ventilasjonsaggregat er plassert i bod eller i entré, alternativt over kjøkkenventilator. Avkastluft føres

over yttertak. Det blir synlige føringsveier der hvor disse er plassert i bod/bodskap.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betongvegger/leilighetsskillevegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov og etter ny forskrift NEK2014:400. Det leveres belysning i bod. På bad og i entré leveres LED downlights i himling med dimmer. Lyslist med downlights monteres under overskap på kjøkken.

Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

SANITÆR

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning.

OPPVARMING/VARMTVANN

Leilighetene forsynes med varmtvann og vannbåren varme fra lokalt varmeanlegg. Oppvarming av leilighetene styres av termostatiske radiatorventiler. Størrelse og tykkelse på radiatorer dimensjoneres ut fra fjernvarmeleverandørens temperaturkrav og antall radiatorer i leiligheten. Antall og størrelse på radiatorer kan avvike fra leilighet til leilighet.

Miljø- og komfortmessig gir fjernvarme flere gevinster. Bl.a. vil den lave overflate temperaturen ikke føre til forkullede støvpartikler som igjen kan føre til ubehag og allergiplager.

Det monteres fellesmåler for fjernvarmeanlegget. Den enkelte leilighet belastes iht eierbrøk (BRA). Gulv i våtrom vil kunne få elektriske varmekabler som komfortvarme.

ENERGI- OG OPPVARMINGSKARAKTER

Byggene og leilighetene er prosjektert iht Teknisk Forskrift 2010 og vil minimum holde karakteren C.

TV / RADIO / TELEFON / BREDBÅND

Det leveres spredenett med fremføring til hver leilighet for TV/ bredbånd. Kontaktpunkt leveres i stue.

Sameiet vil tegne kollektiv avtale med signalleverandør med 3 års bindingstid for alle leiligheter. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for telefon/nettverk. Parabolantenner tillates ikke.

I kjøpekontrakten oppgis separat pris for spredenett og inn-taksskap med dobbelt stikk for hver leilighet. Abonnements-avtaler og kostnader for dette avregnes i månedlige felles-kostnader via Sameiet. Bredbåndstilknytting tegnes separat etter enkeltes behov. Kostnadene for tilknytning til signal-leverandør må dekkes av boligkjøperne (omkostninger).

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inn-tegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro og signalanlegg i ettertid. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for frem-føring av sjakter for tekniske føringer.

INSPEKSJONSLUKER/-DØRER

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap vannbåren varme, klosett og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

INNGANGSPARTI

Det leveres flis på gulv i innvendige fellesareal i alle etasjer. Ved inngangsparti i første etasje blir det montert innvendige postkasser og himling med LED downlights.

HEIS

Det etableres to heiser fra parkeringskjeller og hovedinngan-ger til alle boligetasjer. Heisene har størrelse som «båreheis».

TRAPPER / TRAPPEROM

Trapper i betong, med unntak av rømningstrapp utvendig-

som leveres i hovedsak i galvanisert stål. For øvrig leveres vegger, samt undersiden av trappeløp og repos i malt betong. Inntrinn og opptrinn med keramiske fliser med vaskekant.

PARKERINGSKJELLER

Det bygges 40 stk biloppstillingsplasser i felles parkerings-kjeller. Biloppstillingsplass selges separat. Ønskes ytter-ligere parkering kan dette kjøpes/leies i en annen eiendom i Sagabyen.

Det vil i tillegg opparbeides offentlig parkering i Dampsag Alléen.

Til hver biloppstillingsplass i kjeller leveres 1 stk. portåpner eller annet system for automatisk åpning av garasjeport.

I parkeringskjeller leveres overflater på gulv med beleg-ningsstein. Vegger og himling leveres i betong som leveres støvbundet i lys farge. Fri kjørehøyde vil være ca 2,1 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil fore-komme, spesielt inn mot yttervegger. Enkelte områder i parkeringskjeller kan bli avsatt til sykkelparkering. Fordeling av garasjeplasser utføres av utbygger.

UTOMHUSARBEIDER

Utomhusarealene vil bli opparbeidet iht utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn på utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og tilsådd i tråd med øvrige anlegg i Sagabyen.

Adkomst til parkeringskjeller samt internveier på eiendom-men vil ha overflate av betong/asfalt/betongstein. Snøsmelte-anlegg vil bli anlagt i kjøreadkomst til parkeringskjeller og på enkelte fellesarealer i atriumet. Videre leveres utebelys-ning, utvendige felles vannkraner, sykkelstativer og felles av-fallsbrønner type «Molok» eller tilsvarende. I felles anlegget i atriumet vil det i deler monteres automatisk vannings-anlegg. På utomhusplanen fremkommer opparbeidet område som felles oppholdssoner. Felles takterrasse blir opparbeidet. Takterrasse og felles uteområder skal vedlikeholdes

av Sameiet. Det vil bli tinglyst rett for allmennhetens bruk av uteplassene i 1. etasje. Parkeringsplassene i Dampsaga Allé vil bli offentlige.

SPORTSBOD

I tillegg til bod i leilighetene får hver leilighet 1 stk. sports-bod. Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller eller i byggets 1. etasje. Gulv leveres med betong/betongstein. Hver bod leveres med tette vegger av stål i front opp til og med dørhøyde. Skillevegger utføres som nettingvegger. Fordeling av boder utføres av utbygger.

PORTTELEFON/LÅSSYSTEM

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangspartier og callinganlegg med kamera. Svarapparat med åpningsknapp monteres i hver leilighet. Unntak er de leiligheter som har inngang direkte fra gårdsrommet på 1 etasje. Ringeknapp utenfor hver inngangsdør. Hver enkelt leilighet får system-nøkler (3 stk) som passer til leilighet, postkasse, fellesdører i trapperom/ganger/kjeller, avfallsbrønner, eksterne boder (hengelås), garasje/port og balkongdør.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger og entreprenør vil i god tid før innred-ningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter denne tilvalgslisten avtales med og faktureres direkte fra entreprenør.

Det er i utgangspunktet ikke anledning til å flytte på vegger, vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

Jessheim Byutvikling AS
25.02.2015





SAGA ATRIUM

Utbygger: Jessheim Byutvikling AS

Jessheim Byutvikling eies av Rom Eiendom og Ø. M. Fjeld AS

Arkitekt: LinjeArkitektur AS

Megler: Privatmegleren Nyeboliger

Design & 3D: voice.as | eve-images.com

Illustrasjoner: Det tas forbehold om feil. De er kun ment til å illustrere prosjektet.



SAGA ATRIUM

SAGABYEN JESSHEIM

sagabyen.no