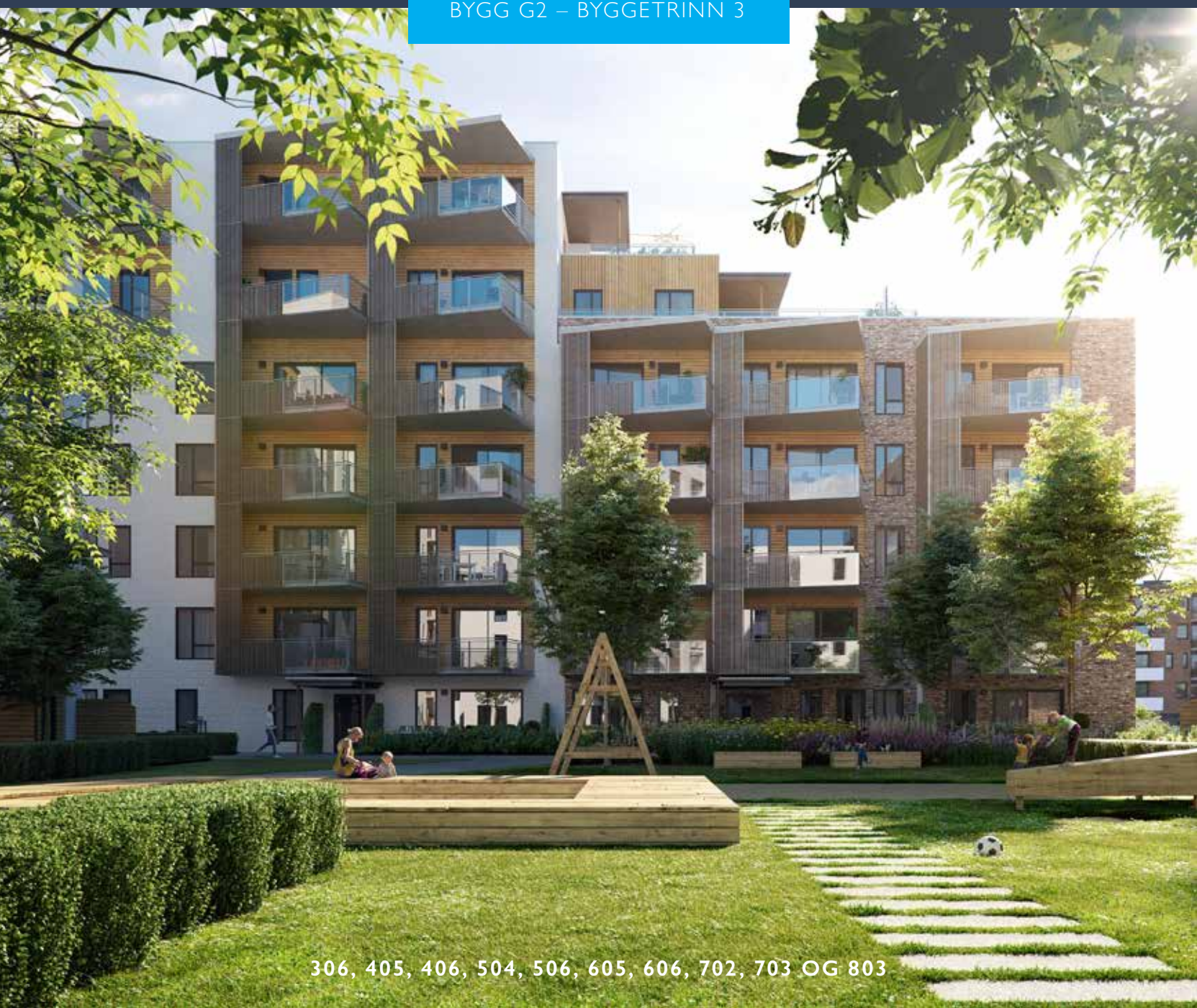




SAGA TERRASSE

BYGG G2 – BYGGETRINN 3



306, 405, 406, 504, 506, 605, 606, 702, 703 OG 803

LEILIGHETER I SENTRUM



6	FORORD & MEGLERTEAM
8	OM JESSHEIM

Saga Terrasse

16	FLYFOTO
18	SAGA TERRASSE
24	UTOMHUSPLAN
37	PLANTEGNINGER
47	ETASJEPLANER
56	SALGSOPPGAVE
64	TEKNISK BESKRIVELSE



SAGABYEN & SAGA TERRASSE

Saga Terrasse ligger i Sagabyen, en ny bydel øst for jernbanen ved Jessheim stasjon. Sagabyen består av Saga Senter, Saga Atrium, Saga Parken, Saga Terrasse og Saga Nord.

Saga Senter ble ferdigstilt i 2013 og består av 118 leiligheter, parkeringsgarasje og ca. 8.700 m² med attraktive forretningslokaler. Leietakere i Saga Senter er Villmarksbutikken, Rema 1000, Jessheim Dyreklinikk, Spenst, 5029 Helse, Garderobemannen og Svan. I tillegg har Jessheim Byutvikling sine kontorer og visningslokaler i første etasje. Her kan dere komme innom på våre faste salgsvisninger eller for å se på hva vi har å tilby av gode leiligheter med fine utearealer i Jessheim sentrum.

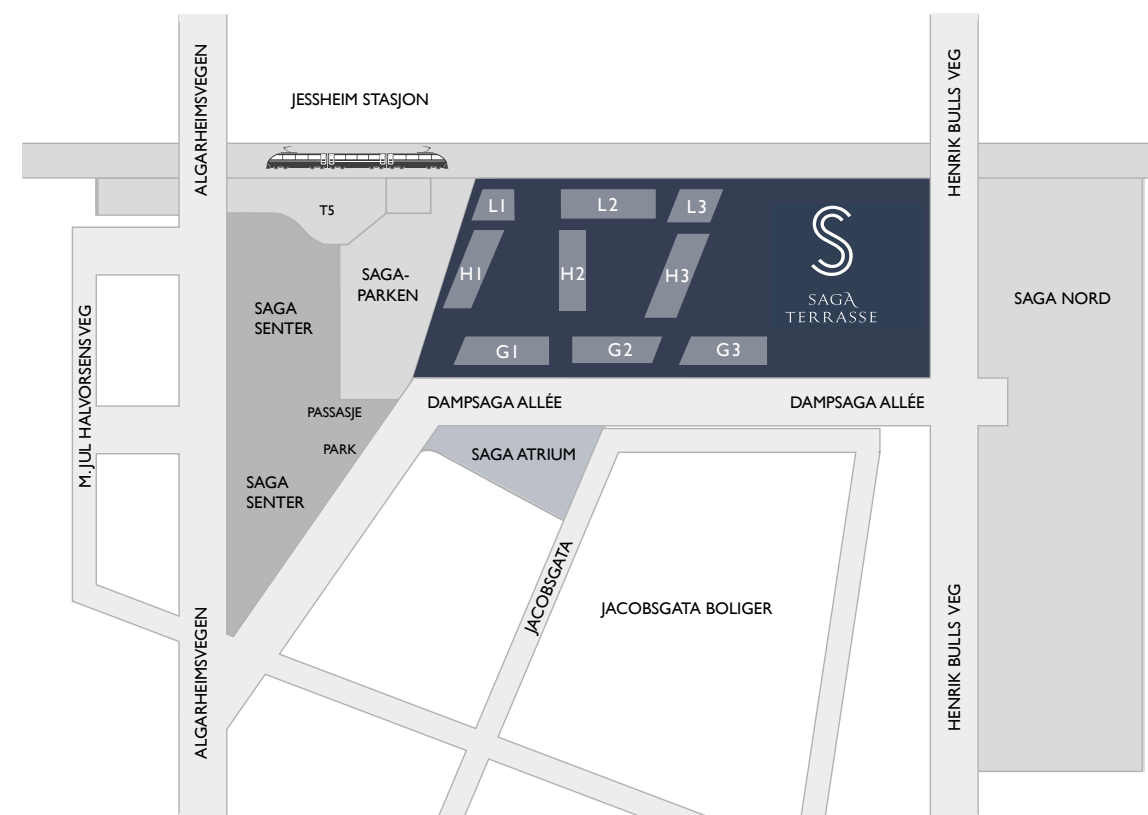
Saga Parken er ferdigstilt og danner et trivelig grønt miljø mellom Saga Terrasse, Saga Atrium og Saga Senter.

Utvikler for Sagabyen er Jessheim Byutvikling AS, som eies av Ø M Fjeld Utvikling AS og Bane Nor Eiendom AS. Ø M Fjeld AS Entreprenør vil gjennomføre byggeprosjektene. Det er betryggende å vite at et solid selskap står bak entreprisen som også leverer godt håndverk til boligkjøperne.

Vårt mål med utviklingen av Sagabyen er å skape en helt ny bydel i sentrum av Jessheim med gode urbane boliger tilpasset omgivelser og markedet.

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



JESSHEIM BY, I FORMIDABEL VEKST

I 1990 var innbyggerantallet i Jessheim 6.400, i 2015 var antallet 16.600. Det er over en fordobling av innbyggerantallet på 25 år. Jessheim er ikke lenger et lite sted langs E6, men en mellomstor og attraktiv norsk by.

Etter at Oslo Lufthavn Gardermoen ble hovedflyplass har det skjedd mye i og rundt Jessheim. Beliggenheten dekker mange behov, ønsker og drømmer: Umiddelbar nærhet til Oslo. Kort pendlertur med tog til Lillestrøm og Oslo. Nærhet til Gardermoen og resten av verden. Landlige omgivelser med et rikt aktivitetsutvalg. Gode oppvekstvilkår. Et bredt handel- og servicetilbud. Flere lokale arbeidsplasser. Mulighet til å bo landlig like ved Oslo og mye, mye mer.

Nye skoler, barnehager, idrettshaller m.m.

En så kraftig vekst som Jessheim opplever medfører ikke bare utbygging av boliger og næringsliv. Her er det bygget flere nye skoler i alle trinn, nye barnehager, idretssplasser og -haller i tillegg til mange andre aktivitetstilbud for alle aldersgrupper. Jessheim har kulturhus med scene for kjente artister, grupper, teater, show og konserter, i tillegg til kino med flere saler.

Jessheim omkranses av flott og historisk natur, med lysløype og et bredt aktivitetstilbud. Like ved byen finnes det tre badevann, nærmest er Nordbykjernet, kun 1 km utenfor sentrumskjernen.

Den formidable utviklingen Jessheim er i er trolig også årsaken til at flere velger å etablere seg her. Hit vender utflytterne tilbake og flere velger å bli. Ikke rart da at boligprosjektene i Jessheim står i kø! Mange boliger er i dag under utvikling og bygging.

Kort sagt: Jessheim er i dag en populær mellomstor by i kraftig vekst – midt mellom hovedstaden og hovedflyplassen.

Les mer om byen på jessheimby.no



I 1990 var innbyggerantallet i Jessheim 6.400, i 2015 var antallet 16.600. Det er over en fordobling av innbyggerantallet på 25 år!



JESSHEIM STORSENTER

Hele 145 butikker med et godt shopping-utvalg, i tillegg til spisesteder, kaféer og andre servicetilbud.

STORGATA

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

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 Sagabyen.

Det finnes flere gode kollektivløsninger for de som pender til jobb. På ca. 40. 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 i umiddelbar nærhet til Sagabyen.





Saga Terrasse

BYGGETRINN 3

G2 - 41 LEILIGHETER



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 Sagabyen godt til resten av sentrum.



Leilighetene

BYGGETRINN 3 - SALGSTRINN 3 BESTÅR AV HUS G2

G2 består av et bygg på 8 etasjer med en god miks av 2-, 3- og 4-roms leiligheter. Alle leilighetene får romslige balkonger og alle leilighetene har direkte heisadkomst til garasjeanlegget.

Arkitektene fra Fosse og Aasen, sammen med landskapsarkitektene fra Grindaker, har uformet et meget bra prosjekt som samsvarer med merkevaren Sagabyen. Det er lagt vekt på høy kvalitet både ute og inne med gode universelt utformede arealer.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

NØKKELINFORMASJON

- 41 leiligheter i to- til fireroms fra 35-105 m² BRA
- Gode og gjennomarbeidede planløsninger
- Store uteplasser/balkonger
- Gode takhøyder i oppholdsrom
- Arealeffektive og gode leiligheter med to- og tresidig lysinnfall
- Lyse tiltalende overflater i oppholdsrom
- 3-stavs lys eikeparkett i oppholdsrom
- Moderne flislagt bad og WC med vegg montert toalett
- Moderne hvit, glatt innredning i kjøkken og bad fra Sigdal el. tilsvarende
- Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og entré
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Parkering i garasjeanlegg med trapp- og heisadkomst til hvert leilighetsplan



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



G2 har enkelte leiligheter i 7 og 8 etasje med praktfulle takterrasser med maksimale solforhold og en formidabel utsikt over Jessheim og det frodige landskapet rundt!

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Mange leiligheter er to eller tresidig belyst. Enkelte med luftebalkong i tilknytning til hovedsoverom.

22



23



Kun ment som illustrasjon. Endringer i denne planen må påregnes.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

26

Få det fint!

Nyere byggeforskrifter gir høyere byggestandard. Flytt inn i en helt ny leilighet og du har beskjedne vedlikeholdskostnader de nærmeste årene.

Alt er nytt og det er ingen som har bebodd boligen før deg. Prisen er fast og du slipper budrunder. Omkostningene og fellesutgifter er lavere, det er heis i bygget og det er etablert et stort og fint garasjeanlegg som har direkte heisadkomst til leiligheten.



27

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

28

29



SMARTE LØSNINGER





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

EFFEKTIVE 3-ROMS

69 - 75,5 m² BRA



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



32



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



33



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



ROMSLIGE 4-ROMS

73 - 89,5 m² BRA

34



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



35

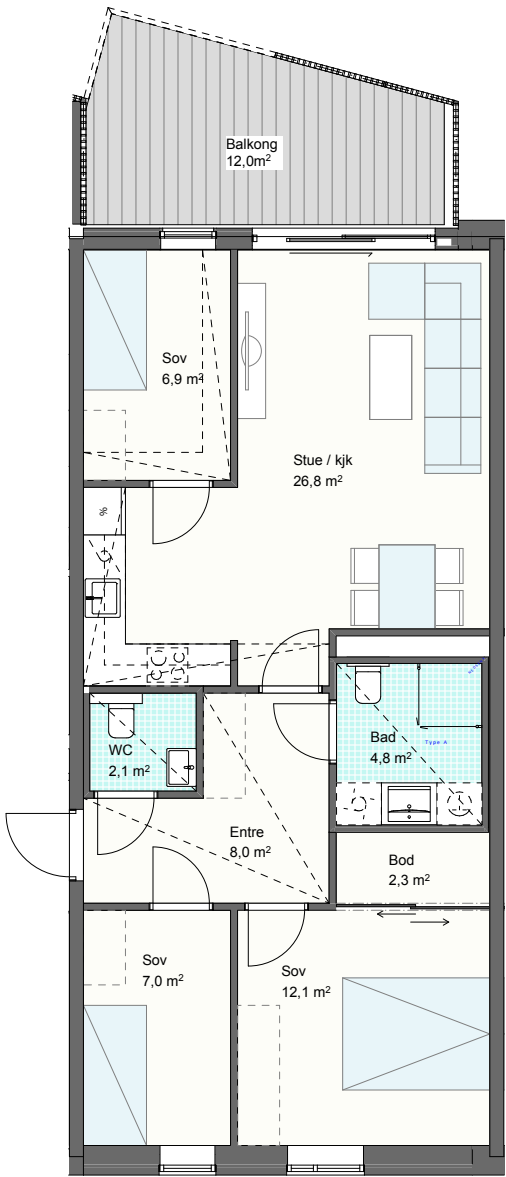
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



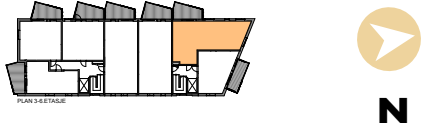
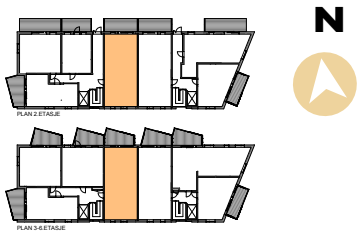
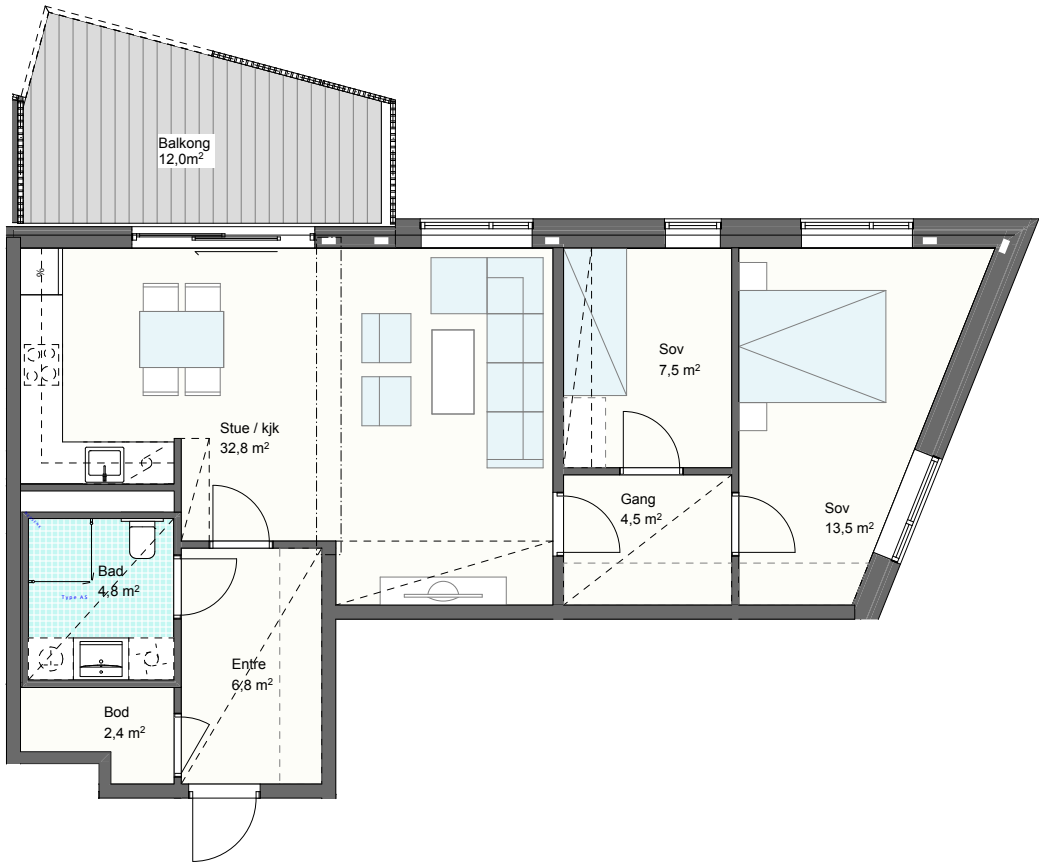
Plantegninger

G2-BYGGET – BYGGETRINN 3

504
(5.etg)
73,5 m² BRA
70,5 m² P-ROM
Terrasse / Balkong: 13 m² / 12 m²

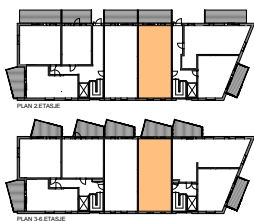
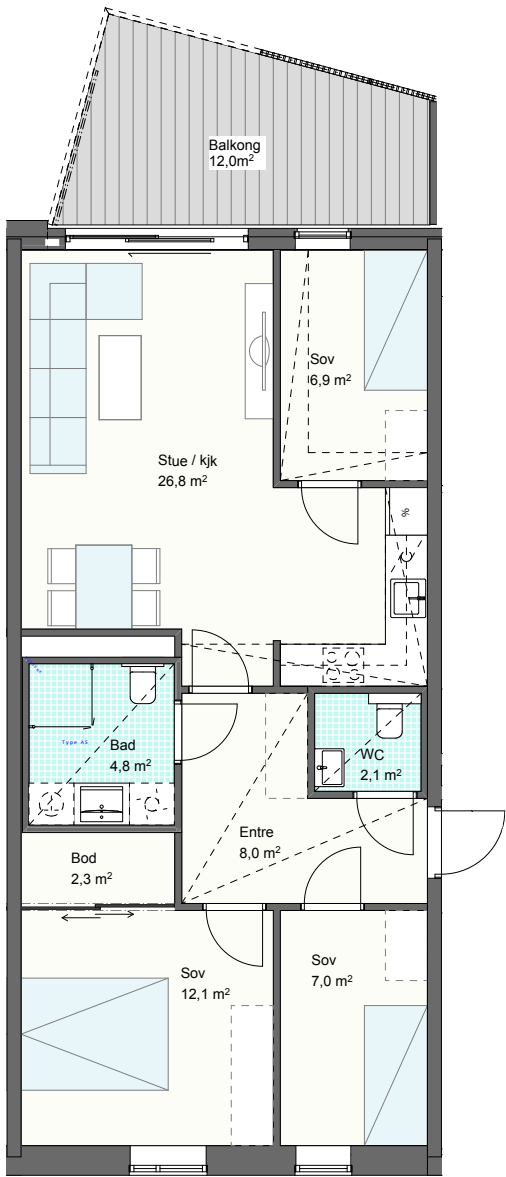


306, 406, 506, 606
(3. -6.etg)
75,5 m² BRA
72,5 m² P-ROM
Balkong: 12 m²



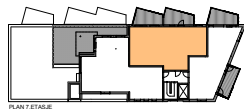
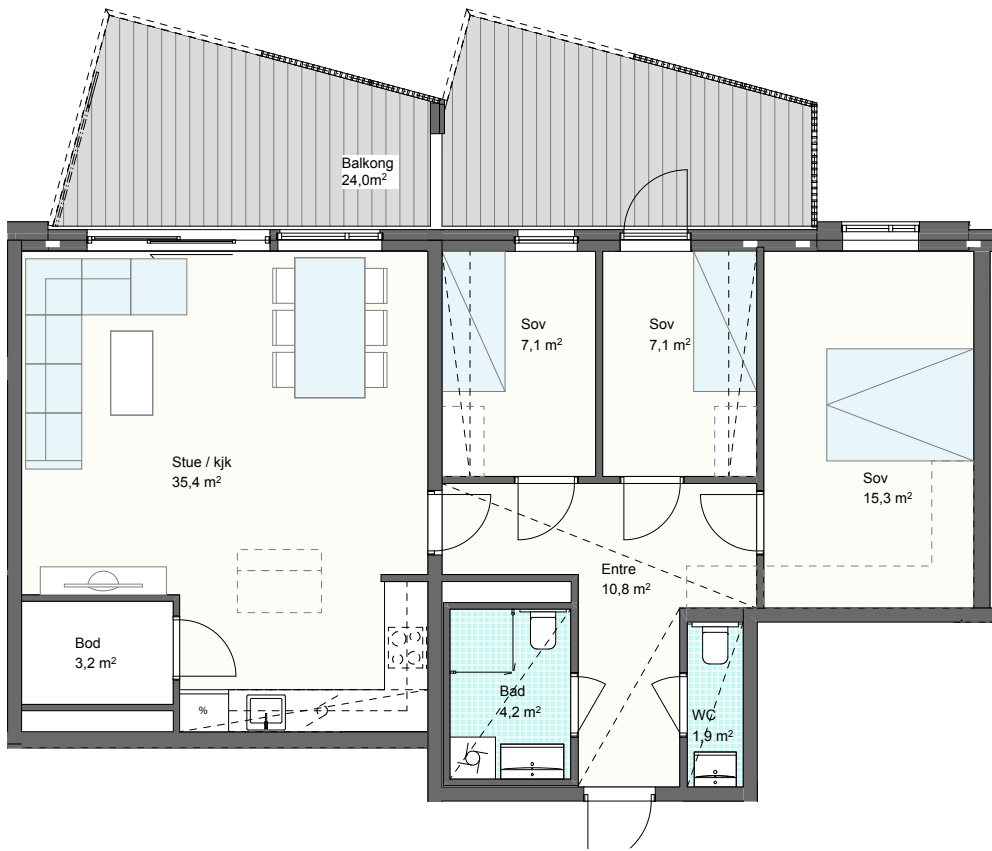
405, 605

(4. og 6. etg)
73,5 m² BRA
70,5 m² P-ROM
Terrasse / Balkong: 13 m² / 12 m²

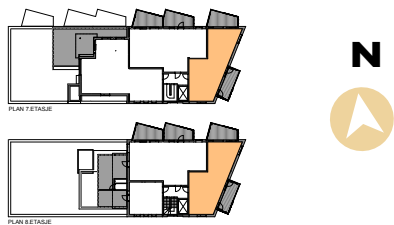
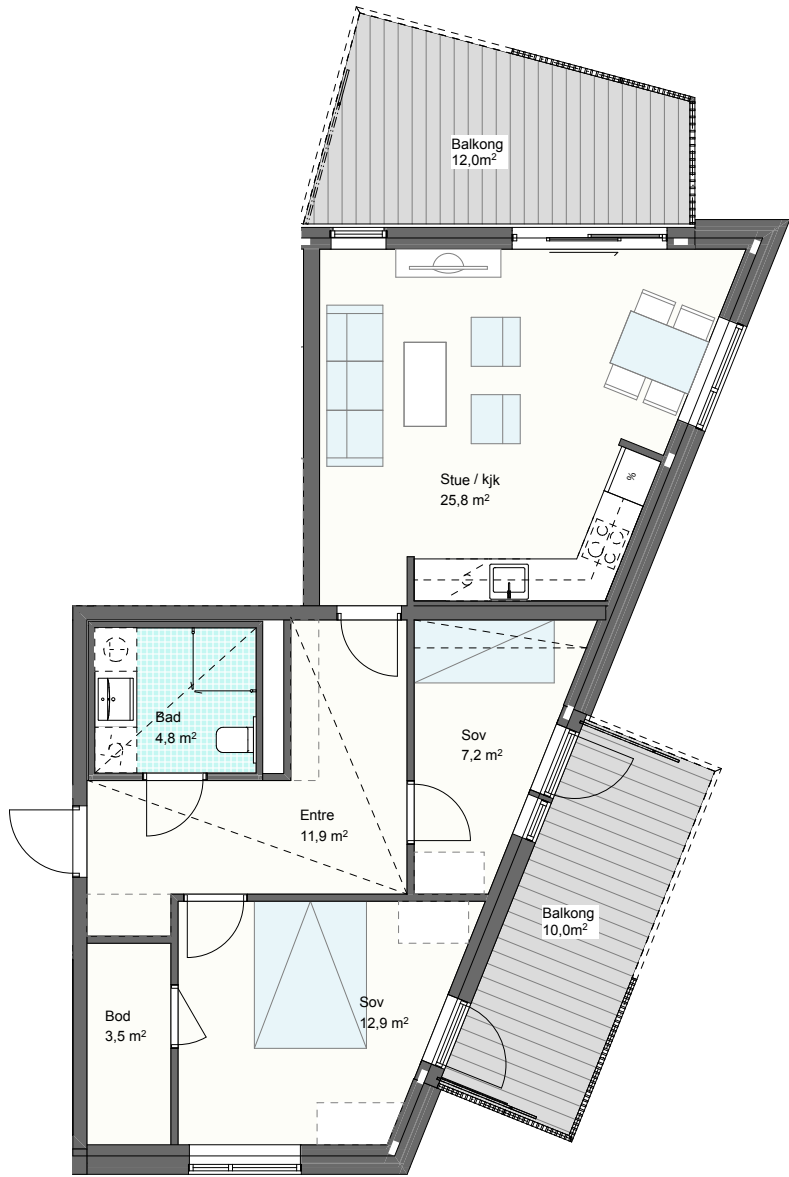


702

(7. etg)
89,5 m² BRA
86,0 m² P-ROM
Balkong: 12 m² + 12 m²



703, 803
(7. -8. etg)
69,0 m² BRA
65,5 m² P-ROM
Balkong: 12 m² + 10 m²





G2

H2

L2

H1

G1

L1



Etasjeplaner

3 . - 8 . E T A S J E

4. etasje



6. etasje



3. etasje

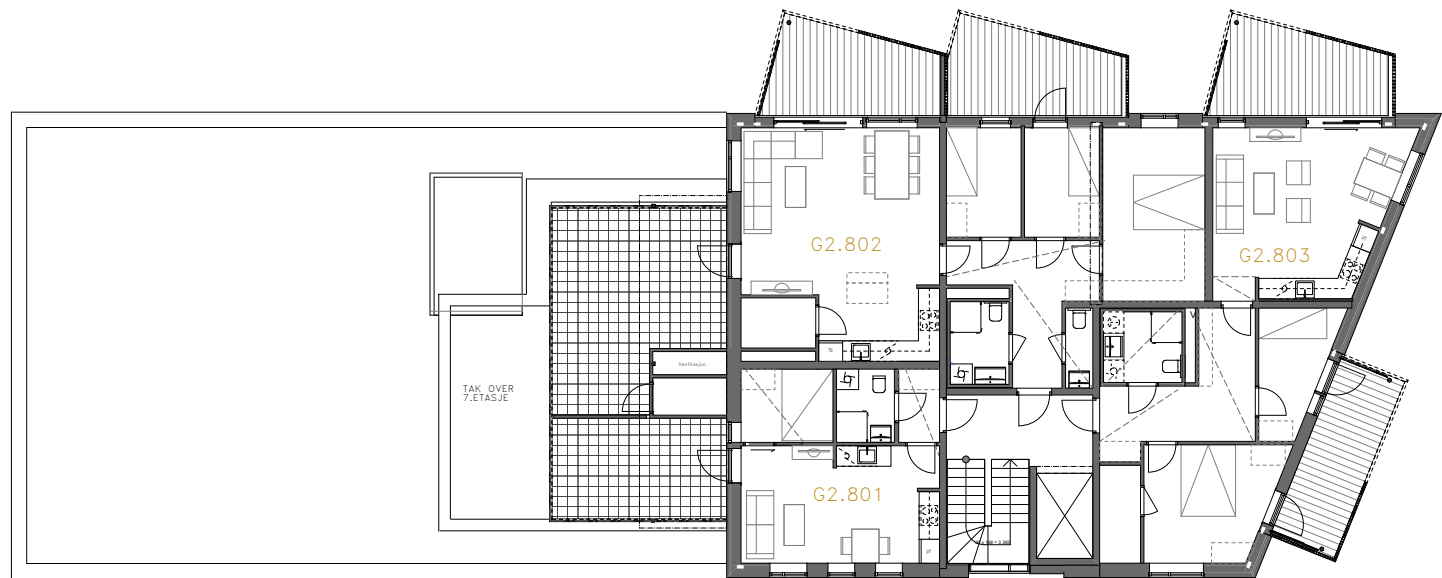


5. etasje

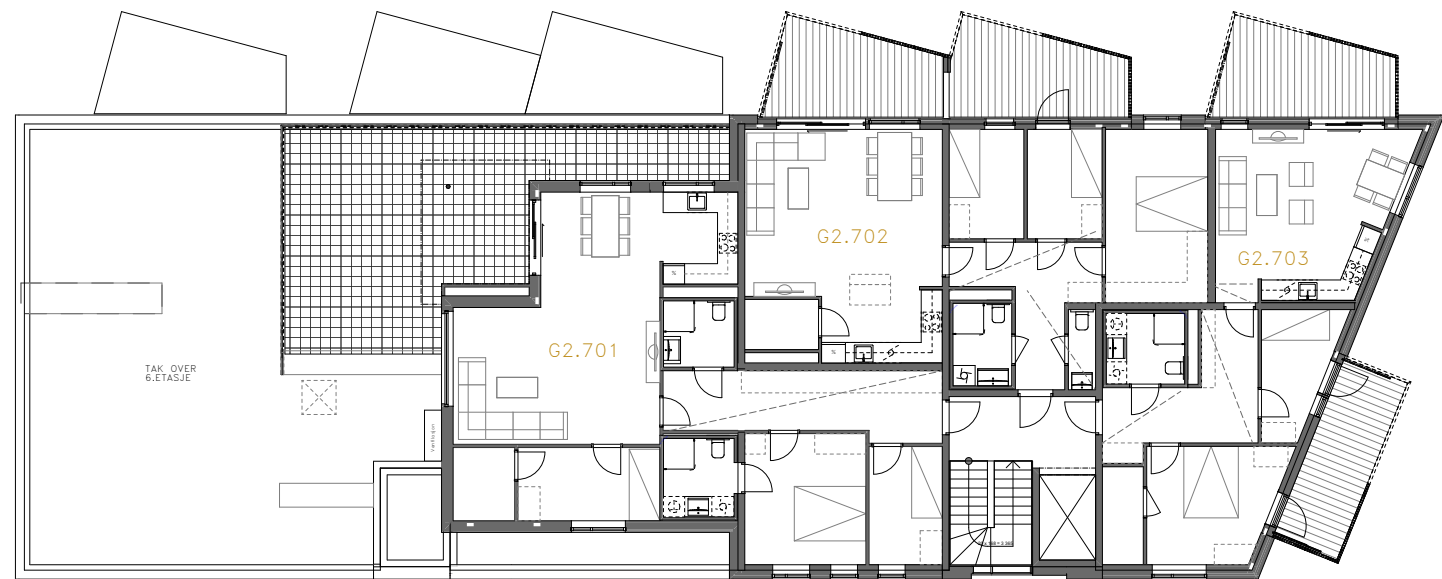




8. etasje



7. etasje



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Beskrivelse G2

SALGSOPPGAVE
TEKNISK BESKRIVELSE
BYGGETRINN 2 OG BYGGETRINN 3

SELGER / HJEMMELSHAVER

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

OVERTAGELSE OG INNFLYTTING

Leilighetene er klare for innflytting. Angi ønsket overtagelse når du kjøper.

MIDL. BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse foreligger. Ferdigattest foreligger normalt lang tid etter at leilighetene var ferdigstilt og er utbyggers ansvar å fremskaffe.

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene.

Månedlige felleskostnader er følgende:

G2306, G2406, G2506, G2606: kr. 2995,-
G2405, G2504, G2605: kr. 2929,-
G2702: kr. 3457,-
G2703 og G2803: kr. 2797,-

Felleskostnadene inkluderer fjernvarme, kabel-tv/internett, felles forsikring, forretningsførsel, revisjon, samt drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer m.m.
Kjøper er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets fellesutgifter i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Separat vannmåler er installert i hver leilighet etter vedtak fra Ullensaker kommune. Kommunale avgifter faktureres den enkelte kjøper direkte fra kommunen. Bygg og eiendom er forsikret i KLP gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

PRISER

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

KJØPSOMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten: Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi. Dokumentavgiften utgjør ca. kr 150,- pr. kvm BRA (se prisliste). Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 585,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 792,- pr. obligasjon inkl. attest.

Etableringskostnad sameie: Etableringskostnad for bolig-sameie 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 tinglysningsmyndigheten.

A konto til sameiet: I tillegg innbetales à konto kr 60,- pr. kvm BRA til Sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette beløpet vil bli en del av sameiet driftskapital og vil ikke bli betalt ut ved et evtntuelt resalg o.l.

BETALINGSPLAN

Forskudd kr 0,-.
Kjøpesum inkl. omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto senest to dager før overtagelse av eierseksjonen.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager 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, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

GARANTIER

Det stilles garantier iht. bustadoppføringslova i inntil 6 måneder etter at leilighetene var ferdigstilt (mai 2020).

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 folkereistrert 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 sameiermøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

FORSIKRING

Sameiet har felles bygningsforsikring i KLP. Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsøreforsikring.

MATRIKKE/ADRESSE

Gnr. 135 bnr. 921 snr. 185, 191, 192, 197, 199, 205, 206, 209, 210 og 213 i Ullensaker kommune. Adressen er Dampsaga Allé 60 og 64, 2053 Jessheim.

TOMT

Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt, men vil bli fradelt Gnr/Bnr 135/36 i Ullensaker Kommune. Enkelte deler av eiendom så som arealer mot park, jernbane med støy mur og øvrige uteområder vil bli eiet og driftet av Sameiet. Disse områdene skal være åpne for almen ferdsel. Jfr. særavtale med Ullensaker Kommune for Saga Terrasse. Det vil på disse områdene bli utarbeidet særavtaler med kommune og jernbaneverket som regulerer plikter og rettigheter.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommens hovedformål er regulert til bolig, næring med tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tilstøtende eiendommer er i hovedsak regulert til bolig, næring, vei, park og Jernbaneformål.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser og illustra-

sjonsskisse følger som vedlegg til denne salgsoppgave og utleveres hos megler og kan for øvrig også innhentes hos kommunen. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området. Det vil bli søkt om enkelte mindre reguleringsendringer innenfor området og selger forbeholder seg retten til dette. Utfallet av dette kan på det nåværende tidspunkt ikke forskutteres, men illustrasjonene i salgsprospektet viser reguleringsendringen.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSE

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokutskrift 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 fellesforpliktelser. Det er også tinglyst en utbyggingsavtale med Ullensaker kommune på eiendommen. Denne vil hefte ved eiendommen i lang tid og vil først bli slettet ved ferdigstillelse av hele området. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

Følgende servitutter er registrert på eiendommen (enkelte vil bli slettet før overtagelse), kontakt megler for kopi:

27.01.1902 900087

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Overført fra: 0235 / 135 / 49 //
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om generende virksomhet

11.01.1913 900162

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Overført fra: 0235 / 135 / 75 //
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om generende virksomhet

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 //

ENERGIMERKING

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

EIENDOMSMEGLER

Nyeboliger AS, org.nr. 997 812 824
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo

Megler har et vederlag på kr 35.000,- eks. mva. pr. solgte enhet
i prosjektet. I tillegg har megler et oppgjørshonorar på kr.
2.000,- eks. mva. Dersom handel ikke kommer i stand, har me-
gler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvas-
king og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennom-
føre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene
ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke
om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar
handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

—

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/FOTO

vY comunication og EVE Images.





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 salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer, farger mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

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

Leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter i sameiet. Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 10. Rammetillatelse forventes juli 2017.

KONSTRUKSJON

Bygningen fundamenteres til fjell ved hjelp av peler. Byggets bærekonstruksjon er utført i betong og stål. Skillevegger utføres i betong eller plassbygde lyd og brannvegger. Etasjerskillere utføres i betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger og kles utvendig med tegl, plater, puss eller panel. Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon.

Balkonger utføres av betong med fall og nedløp, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes ved nedbør. Utformingen av rekkverk vil være i stål/aluminium, plater, trepanel eller glass. Takterrasser får overflate med tretrepper. 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 ca. 2,5 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 parkett i eik med hvit mattlakk som standard. På bad leveres keramiske fliser på gulv og vegger. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende gulvflis. Gulv i våtrom med sluk leveres med gulvvarme (planlagt el. varmekabler). På separat WC leveres ikke varme i gulv, men fliser og sokkelflis i samme utførelse som gulv på bad.

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

Himlinger/Innkassinger: I boligrom leveres malt himling i betong, med synlig V-fuger. Der himling fores ned, leveres malt gips. Det vil i overgang vegg/tak kunne bli innkassinger av føringsveier for sprinkelanlegg og ventilasjon. I bod/bodskap kan det bli levert synlige rør og kanaler. Himling males i lys farge. Alle himlinger får synlige sprinklerhoder.

KJØKKEN

Som standard leveres kjøkken innredning av typen Uno Hvit, med laminat benkeplate, eller tilsvarende med nedfelt rustfri oppvaskkum. Overskapene leveres med høyde ca. 228cm fra gulv. Det monteres lysarmatur under overskap. Over komfyr leveres avtrekkshette av typen volumhette rustfri front. Kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende kvalitet. Hvitevarer er inkludert i leveransen.

GARDEROBESKAP

I enkelte leiligheter leveres hvit skyvedørsfront til bod. Det er vist en mulig møblering av skap ved stiplet strek. Dette leveres ikke som standard.

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 tilstrebes å levere hoveddelen av badene som våtromskabiner, men enkelte bad blir levert plassbygd. I de plassbygde badene vil de kunne bli levert overflater og utstyr av tilsvarende kvalitet som de prefabrikkerte kabinene. 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 over servantskap. På lite bad i leiligheter leveres servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil over baderoms-innredning, stikk på vegg ved innredning, LED downlights -4 stk i stort bad og 2 stk i lite bad i himling. Lys over speil, vegghengt toalett i hvitt porselen med dempesete samt dusjbatteri med dusjgarnityr. Rette dusjvegger i glass. Dusjsone er nedsenket med ca en flistykkelse.

Det er avsatt plass, og det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel) i hovedbad i alle leiligheter.

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

VINDUER / VINDUSDØRER

Det leveres energiglass i henhold til isolasjonskrav. Karmer og rammer leveres ferdig malt fra fabrikk i lys farge innvendig. Utvendig dekket med lakkert aluminium. Ikke alle vinduer/vindusfelter er åpningsbare.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

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

LISTVERK

I rom med parkett leveres det gulvlist i lakkert eik tilpasset tresort i parkett med synlige innfestinger. Øvrig listverk leveres ferdig malt 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 i henhold til forskriftskrav. Hele bygningen har sprinkleranlegg inklusive leiligheter.

VENTILASJON

Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken kobles til aggregatet. Tilluft føres til øvrige rom. Ventilasjonsaggregat kan bli plassert i fellesrom eller i den enkelte leilighet. Det kan bli synlige føringsveier i bod.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved enkelte 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 forskrift NEK400:2014. 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. Stikkontakt monteres på vegg mellom overskap og benk. Det vil bli montert stikkontakter forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

OPPVARMING/VARMTVANN

Leilighetene forsynes med varmtvann og vannbåren varme fra lokalt varmeanlegg. Oppvarming på baderom kan bli elektrisk eller vannbårent gulvvarme. Det kan i enkelte rom ikke bli montert varmekilde, da energibehovet i den enkelte leilighet er dekket av øvrige varmekilder.

Sameiet vil bli tilknyttet fjernvarmeanlegg / nærvarmeanlegg. Det monteres fellesmåler for fjernvarmeanlegget. Den enkelte leilighet belastes i henhold til eierbrøk (BRA). Sameiet tegner abonnement på vegne av seksjonseiere.

VANNMÅLER

I alle leiligheter og fellesarealer ute og inne måles vannforbruket via vannmålere. Det vil bli installert vannmålere i henhold til offentlige krav, eller en fordeling etter målt forbruk i hver leilighet.

ENERGI- OG OPPVARMINGSKARAKTER

Byggene og leilighetene er prosjektert i henhold til Teknisk Forskrift 2010 og vil minimum holde karakteren C.

TV / RADIO / TELEFON / BREDBÅND

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

Sameiet vil tegne kollektiv avtale med signalleverandør med inntil 5 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. Parabol-antenner tillates ikke.I kjøpekontrakten oppgis separat pris for sprednett og inntaksskap med dobbelt stikk for hver leilighet.

Abonnementsavtaler og kostnader kan avregnes i månedlige felleskostnader via Sameiet. Bredbåndstilknytting tegnes separat etter enkeltes behov. Kostnadene for tilknytning til signalleverandør 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 fremfø-ring av sjakter for tekniske føringer.

INSPEKSJONSLUKER/-DØRER

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap for vann-båren varme, klosett og sikringsskap. Slike installasjoner/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

Ved felles inngangsparti blir det montert innvendige post-kasser og energigivennlig miljøbelysning. Innenfor inngangs-dører leveres nedsenket matte.

HEIS

Det etableres heiser fra parkeringsarealer og hovedinnganger til alle boligetasjer.

TRAPPER / TRAPPEROM

Trapper utføres i betong, hvor inntrinn og opptrinn har keramiske fliser med vaskekant. Repos leveres med fliser. For øvrig leveres vegger i sparklet og malt betong. Underside trappeløp og repos leveres i malt betong.

PARKERINGSAREALER

Det bygges biloppstillingsplasser i plan 1. Til hver bilopp-stillingsplass leveres 1 stk. portåpner eller annet system for automatisk åpning av garasjeport. I parkeringsplanet leveres i hovedsak overflater på gulv med overflatebehandlet betong eller belegningsstein. Vegger og himling leveres i betong som leveres støvbundet i lys farge. Fri kjørehøyde vil være min 2,1 meter. Lokale nedføringer for tekniske installasjoner vil forekomme, spesielt inn mot yttervegger. Enkelte områder i parkeringsarealet kan bli avsatt til sykkelparkering. Forde-ling av biloppstillingsplasser utføres av utbygger. Prosjektet Saga Atrium vil kunne disponere 24 p-plasser i Saga Terrasse. Utbygger forbeholder seg retten til å installere automatisk parkeringssystem i deler av parkeringsgarasjen. Alle kjøpere i G2 vil tildeles parkeringsplass i automatisk parkeringssys-tem. Gjesteparkering vil måtte foregå på tilliggende offentli-ge og private p-plasser etter gjeldene takster. Utbygger er avhengig av en dispensasjon i forhold til Reguleringsbestemmelsene § 2.2 rekkefølgebestemmelser - jernbanekryssing. Denne avklaringen må være på plass før igangsetting kan skje.

UTOMHUSARBEIDER/AVFALLSYSTEM

Utomhusarealene vil bli opparbeidet i henhold til utomhu-splan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn på plassering av tekniske installasjoner, avfallssystem, utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og tilsådd i tråd med øvrige anlegg i Sagabyen.

Adkomst til parkeringsareal samt internveier på eiendom-men vil ha overflate av betong/asfalt/betongstein. Snøsmel-teanlegg / el. oppvarming vil bli anlagt i enkelte kjøread-komster til parkeringsarealet og på enkelte fellesarealer. Videre leveres utebelysning, utvendige felles vannkraner og sykkelstativer. I fellesanlegget på plan 2, vil det i visse områder bli montert automatisk vanningsanlegg. Det plan-legges etablert avfallsanlegg med nedkast i beholdere mellom Hus G1 og G2, type Envac el. tilsv. Papiravfall plasseres ved

utkjøring fra kjeller og mellom Hus G2 og G3. Det kan bli aktuelt med ukentlig tømming som vil kunne medføre et noe høyere renovasjonsgebyr.

12.06.2017

På utomhusplanen fremkommer opparbeidet område som felles oppholdssoner. Uteområder skal vedlikeholdes av Sameiet. Det kan bli tinglyst rett for allmenhetens bruk av uteplassene på plan 2 og området på bakkeplan rundt eien-dommen. Parkeringsplassene i Dampsaga Allé blir offentlige.

SPORTSBOD

I tillegg til bod i leilighetene får hver leilighet 1 stk. sports-bod. Minimum 5 kvm. Sportsboder kan plasseres i felles areal mellom hus L2 og L3. Gulv leveres med støvbundet betong. Hver bod leveres med tette vegger av stål i front opp til og med dørhøyde. Skillevegger utføres som nettingveg-ger. Fordeling av boder utføres av utbygger. Der hvor det i leiligheten er vist bod mindre enn 3 kvm vil sportsboden i fellesarealet være tilsvarende større.

PORTTELEFON/LÅSSYSTEM

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangspartier og callinganlegg med kamera. Svarapparat med åpningsknapp monteres i hver leilighet. Ringeknapp utenfor hver inngangs-dør. Hver enkelt leilighet får systemnøkler (3 stk) som passer til leilighet, postkasse, fellesdører i trapperom/ganger/kjeller, avfall, eksterne boder (hengelås), garasje/port og terrasse-/balkongdør i 2 etasje.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpas-ninger. Totalentreprenøren vil ved tilvalgsansvarlige i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgs-brosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger etter denne tilvalgslisten avtales med, utføres og faktureres direkte fra entreprenør. Det bemerkes at mulighetene for å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset. Dette gjelder spesielt våtromskabiner som blir bestilt tidlig i byggeprosessen.

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

Jessheim Byutvikling AS





Utbygger: Jessheim Byutvikling AS

Jessheim Byutvikling eies av Bane Nor Eiendom AS og Ø. M. Fjeld utvikling AS

Arkitekt: Arkitektene MNAL Fosse og Aasen A/S

Megler: Sem & Johnsen

Design & 3D: vycom.no | eve-images.com

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



sagabyen.no



SEM
&
JOHNSEN
PROSJEKTMEDLING