

JP

JESSEIMPANORAMA







Utsikt fra en av prosjektets terrasser.
Nærmere sentrum av Jessheim kommer du ikke.

Midten av sentrum

Jessheim Panorama ligger midt i hjertet av Jessheim sentrum. Distriktets største kjøpesenter, Jessheim Storsenter og Ullensaker Kulturhus er så og si rett utenfor døren. Det samme er Storgata med flere hyggelige kafeer og restauranter. Det er kun fem minutters gange til jernbanestasjonen med god buss- og togforbindelse til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen og nordover mot Eidsvoll. Dersom du skal lenger av gårde er det kun noen få minutters kjøring til Oslo Lufthavn/Gardermoen. Nordbytjernet, som er kommunens samlingspunkt om sommeren, med badeplass og turmuligheter ligger i umiddelbar nærhet.

Er du glad i å gå på ski, ligger Romeriksåsene kun en kort kjøretur unna. Her finner man et av de mest snøsikre områdene på Østlandet og et stort nett av godt preparerte løyper.

Lyst & luftig

På oversiden av Manesjen – rett ved Jessheim Storsenter bygger vi nå Jessheims beste boligprosjekt.

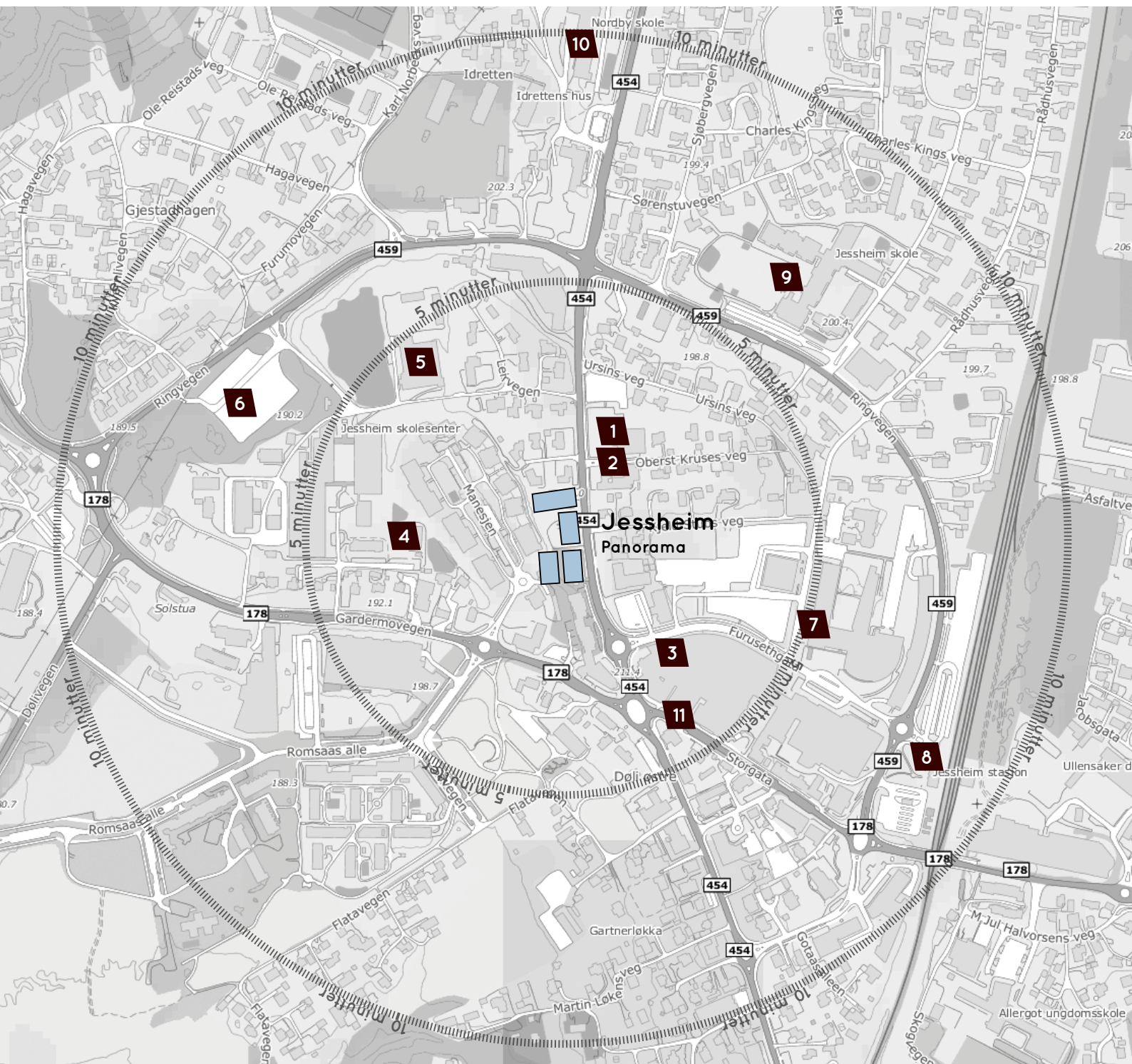
Jessheim Panorama består av 112 topp moderne selveierleiligheter. Alle leilighetene får romslig privat balkong eller terrasse som vender mot vest eller syd.

Det etableres et stort sydvestvendt felles hageanlegg i 2 nivåer. I tillegg får alle beboerne tilgang til en flott felles takterrasse tilsvarende 7. etasje i Trondheimsvegen 98.

Prosjektet ligger på det høyeste punktet i Jessheim Sentrum med syd- og vestvendt orientering som gir flotte sol- og lysforhold.







E6 — Kort vei til Østlandets hovedfartsåre
Gardermoen: 12 min / Oslo sentrum: 28 min

1. Treningssenter

Fresh Fitness ligger rett over veien for Jessheim Panorama.

2. Dagligvarebutikk

Innenfor knappe 5 minutters gange har man både COOP Extra, COOP OBS, og på Jessheim Storsenter finner du både Meny og REMA 1000.

3. Jessheim Storsenter

Inngang vest på storsenteret ligger rett i mot leilighetene. Her finner du et stort antall butikker og spisesteder.

4. Barnehage

Jessheim barnehage

6. Videregående skole

En av fylkets store videregående skoler, Jessheim Videregående skole, som er under utbygging.

7. Kulturhus

Kino, bibliotek, teater- og musikkscene .

8. Stasjon for tog og buss

Regionale og lokale busser og tog til Oslo hver halvtime.

9. Barneskole

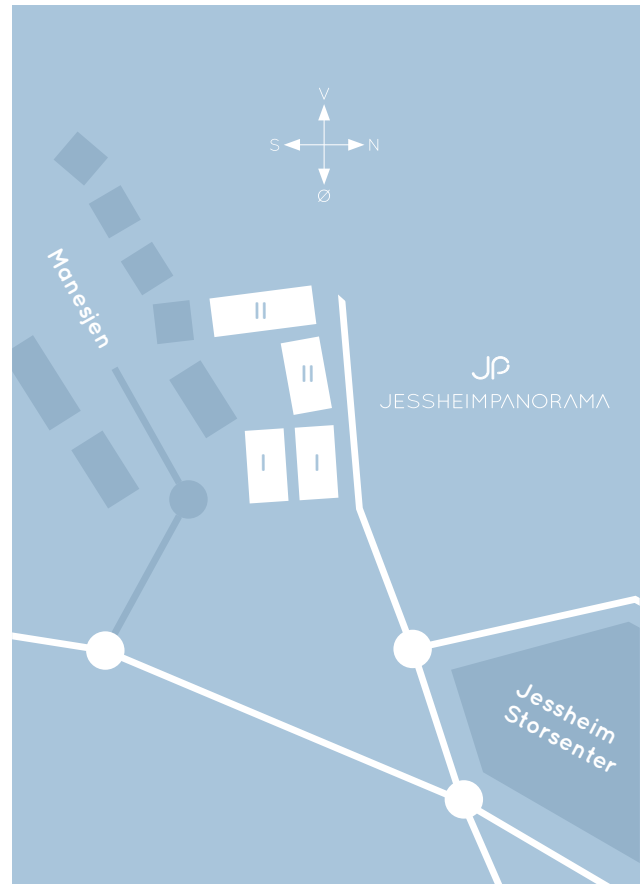
Jessheim skole og ressursenter 1.-7. klasse.

10. Ungdomsskole

Nordby ungdomsskole 8.-10. klasse.

11. Storgata

Jessheims hovedgate med handel, restauranter og barer.



Beliggende 12 minutter fra Norges hovedflyplass Gardermoen kan man komme seg effektivt på jobb og ferie over hele verden.

Arkitektens visjon

Jessheim Panorama er et av de første prosjektene på Jessheim som imøtekommer ambisjonen i den nye byplanen om økt urbanisering i sentrum.

Lyst og åpent

I hvert av de fire boligbyggene etableres det egne innganger på terreng, med trapp- og heisforbindelse til alle nivåer i byggene. Hver oppgang består av ca 12-16 leiligheter, alle tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet. Leilighetene varierer fra to- til fem-roms, og har store terrasser eller markterrasser. Med unntak av to-roms-leilighetene, er alle leilighetene gjennomgående. Interiørene er lyse, med store vindusflater mot terrasse og hage. Sol- og utsiktsforholdene vil være meget gunstige for de fleste leilighetene.

Avkjøring og parkering

Trafikkforholdene er oversiktlige langs Jessheim Panorama og innkjøringen til anlegget er via Trondheimsvegen 98. Derfra leder en bred rampe til en underjordisk parkeringskjeller for ca. 120 biler. Nedkjøringen er overdekket og skjermer dermed hageområdet for trafikkstøy og eksos. Hvert bygg får egen sykkelparkering på terreng nær inngang. I tillegg etableres det et eget rom for sykler rett inn fra fortauet mot Trondheimsvegen.

Stor vakker hage - midt i sentrum

Hageanlegget er et stort, skjermet og lett tilgjengelig oppholdsareal for beboere i alle aldre. Hagen fordeler seg på et øvre og et nedre nivå; kalt Sørhagen og Nordhagen. Hageplanen har en fri og ledig formgivning, med retninger og linjer som

danner spennende kontraster til de omkringliggende bygningskroppene. Hagerommene skal fremstå som frodige, også utenfra, med gressplen, stauder, buskfelt med mindre trær og klatre- og slyngplanter. Løsningen bidrar til en gunstig sonedeling som ivaretar de forskjellige beboergruppens behov og deler området i gangsoner, oppholds- og lekesoner. Dette danner både åpne rom og skjermede plasser.

I tillegg til hageområdene skal det etableres en felles takterrasse på toppen av Trondheimsvegen 98. Terrassen er tilgjengelig via trapp og heis og kan benyttes av alle beboerne i Jessheim Panorama. Løsningen har stor verdi fordi den tilbyr sol fra morgen til kveld og storslått utsikt i alle himmelretninger.

Arkitektur og materialitet

For å formidle overgangen til de eksisterende byggene i sør trapper bygningsvolumene seg opp fra Lilleborg Terrasse. De tre byggene mot Trondheimsvegen er gitt en stram og artikulert hovedform. Avtrappinger, karnapper, utskytende balkonger og vindusbånd gir byggene spenning og variasjon i uttrykket. De to øverste etasjene mot Trondheimsveien er tilbaketrukket, men har karnapper som bryter den langsgående hovedgesimsen. Mot hagesiden vil de romslige terrassene prege fasadeuttrykket, mens det nivådelte hageanlegget vil danne en interessant kontrast til bygningskroppene. I utformingen av anlegget er det lagt vekt på byggenes skulpturelle form, som understrekes av en enkel og ren materialpalett og tydelige kontraster mellom flater og åpninger.



Eksempel på stuesone
i toppleilighet

Utsikt over Romeriksåsene.





Jessheim Panorama

Prosjektet består av fire bygninger i 5-7 etasjer, hvorav tre bygg ligger langs Trondheimsvegen og ett i lia ned mot Manesjenområdet. Alle bygningene har sin adkomst fra Trondheimsvegen.

Leilighetene vil få en moderne standard med vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. De fleste leilighetene blir bygd med to bad. Det blir balansert ventilasjon med eget aggregat for hver leilighet. I stuen blir det vindusflater omtrent fra gulv til tak som gir god romfølelse og flott dagslys og utsyn.

I Jessheim Panorama finner man leiligheter i alle størrelser, tilpasset alle aldre og livssituasjoner. Leilighetene får fra 2-5 rom og arealer fra 47-149 m². Bilen parkerer du i parkeringsanlegget under bakken og tar heisen rett til din egen etasje. Hver leilighet får sin egen låsbare sportsbod plassert i et eget bodareal i kjelleren. Det etableres et stort felles sykkelrom med direkte adkomst fra gaten.

Hele prosjektet bygges på stedet med bæresystem i stål og betong. Dette er den optimale løsningen i forhold til brannsikkerhet og lyd.

Totalentreprenør for prosjektet er den svært solide og lokalt forankrede entreprenøren Ø.M. Fjeld AS.



Kjøkken

Til prosjektet har vi valgt flotte og moderne kjøkken av type Sigdal Lido med hvite glatte håndtaksløse fronter.





Bildet viser standard type kjøkken (Sigdal Lido) fra Sigdal Kjøkken, med fronter i malt MDF, innfreste grep.
Bildet er kun illustrasjon, se plantegninger for plassering av innredningen i leilighet.



Flotte og moderne bad med store flisformater.

B a d e r o m



Det leveres flotte og moderne baderom med store grå fliser i format 60X30 på vegg og 30x30 på gulv. I Dusjsonen leveres det fliser i format 5x5 i samme farge.

Badene får en høy standard med fast takdusj, vegghengt toalett med myktlukkende sete og høy susterne, downlights med LED-lyskilde og dimmer, elektrisk gulvvarme og servantskap med 2 skuffer og benkeplate med innstøpt servant i hvit støpemarmor.

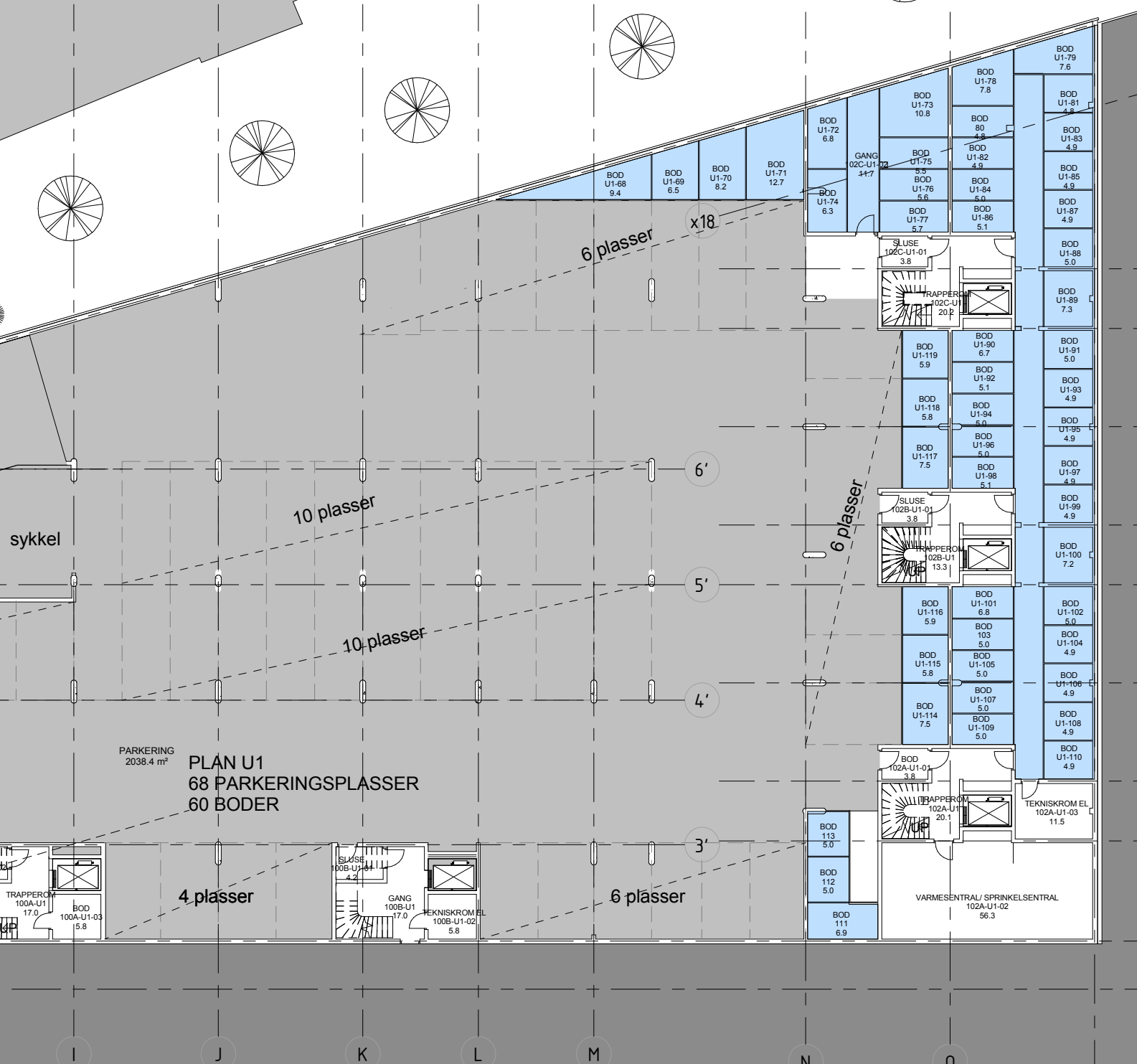
HER VISES ØVERSTE GARASJEPLAN

Det etableres et stort felles parkeringsanlegg for alle boenhetene i Jessheim Panorama. Innkjøring til parkeringen er fra Trondheimsvegen hvor man via en innvendig rampe ledes ned i parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget utføres med låst sentralport. Det etableres ca. 120 parkeringsplasser. I prosjektet får du kjøpt din egen parkeringsplass i stedet for å leie plass av utbygger.



Fra Trondheimsvegen vil det være en bred rampe til en underjordisk parkeringskjeller i 2 plan med plass til ca. 120 biler. Nedkjøringen er overdekket og skjermer dermed hageområdet for trafikkstøy og eksos.

MANASJEN 2



Fordelene ved å kjøpe nytt

Følelsen ved å flytte inn i sin egen splitter nye leilighet er trolig langt mer verdt enn du tror. Kort oppsummert: Kjøp av ny bolig bidrar til høyere komfort og trivsel.

De siste års nye byggeforskrifter (TEK 10) har gitt en meget høy byggestandard. Som eksempel kan nevnes bedre isolering og balansert ventilasjon med varmegjenvinner, noe som gir lavere energiforbruk enn i eldre boliger. Dette gir sparing først og fremst til lommeboka, men også til miljøet. Nye boliger har også strenge krav til brannsikret og lydisolering, og de utføres med livsløpsstandard.

Når du flytter inn i en nybygd bolig vil du ikke ha behov for oppussing eller ekstrainsats i mange år fremover. Alt er jo nytt, moderne og av høy standard! Dette gir også minimale vedlikeholdskostnader. Dermed sparer du masse penger og verdifull fritid - penger og fritid som du kan bruke på reise, venner, familie og andre fritidsinteresser. Fritid vil ikke lengre gå med til å rydde i hagen, rense tette takrenner eller snømåking.

Allerede før du flytter inn får du den første fordel: Du betaler kun 2,5 prosent av din andel av tomteverdien i dokumentavgift, ikke 2,5 prosent av hele kjøpesummen som ved brukte enheter. Og som nevnt tidligere har nybygg lave energikostnader.

Tenk deg følelsen du får når du overtar en splitter ny bolig. Tenk deg følelsen av å trække over dørstokken

inn i en bolig som ingen har bodd i. En bolig der alt er nytt og urørt, slik at du med enkle grep kan gjøre det til ditt hjem, i din stil. En nybygd bolig må selvfølgelig bygges først, før du kan flytte inn i den. Dette gir deg til gjengjeld god tid til viktige ting som å planlegge innredning, forberede flytting, ordne med alt det praktiske - og til å glede deg til innflytting i et nytt hjem!

Det er viktig for oss at våre kunder føler de gjør en god og trygg investering - og ikke minst at de får et trygt og godt hjem. Derfor er vi opptatt av å levere fra oss et kvalitetsprodukt til sluttbruker. Kvalitet sikrer vi gjennom tre sentrale ledd - god arkitektur, gode materialer og dyktig entreprenør i byggefasen.

Ø.M. Fjeld AS er valgt som totalentreprenør for Jessheim Panorama prosjektet. Ø.M. Fjeld entreprenørvirksomhet har erfaring helt tilbake til 1948. Helt siden da har de med slagordet «sammen bygger vi» vært en seriøs lagspiller på Indre Østlandet med hovedkontor på Kongsvinger og regionskontor på Romerike og Hamar, samt datterselskap Wito AS på Skotterud og Evensen & Evensen på Lillehammer.

I tillegg få du som kjøper Bustadoppføringslova i ryggen. Dette lovverket sikrer deg rettighetene dine som boligkjøper, samtidig som det også legger noen plikter på utbygger. For eksempel har du som boligkjøper en lovfestet garanti og reklamasjonsrett på 5 år på din nye bolig. Dette gir deg et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper en brukt bolig.





Jo høyere opp – jo bedre utsikt. Alle leilighetene i Jessheim Panorama har balkong eller markterrasse som gir en luftig følelse.



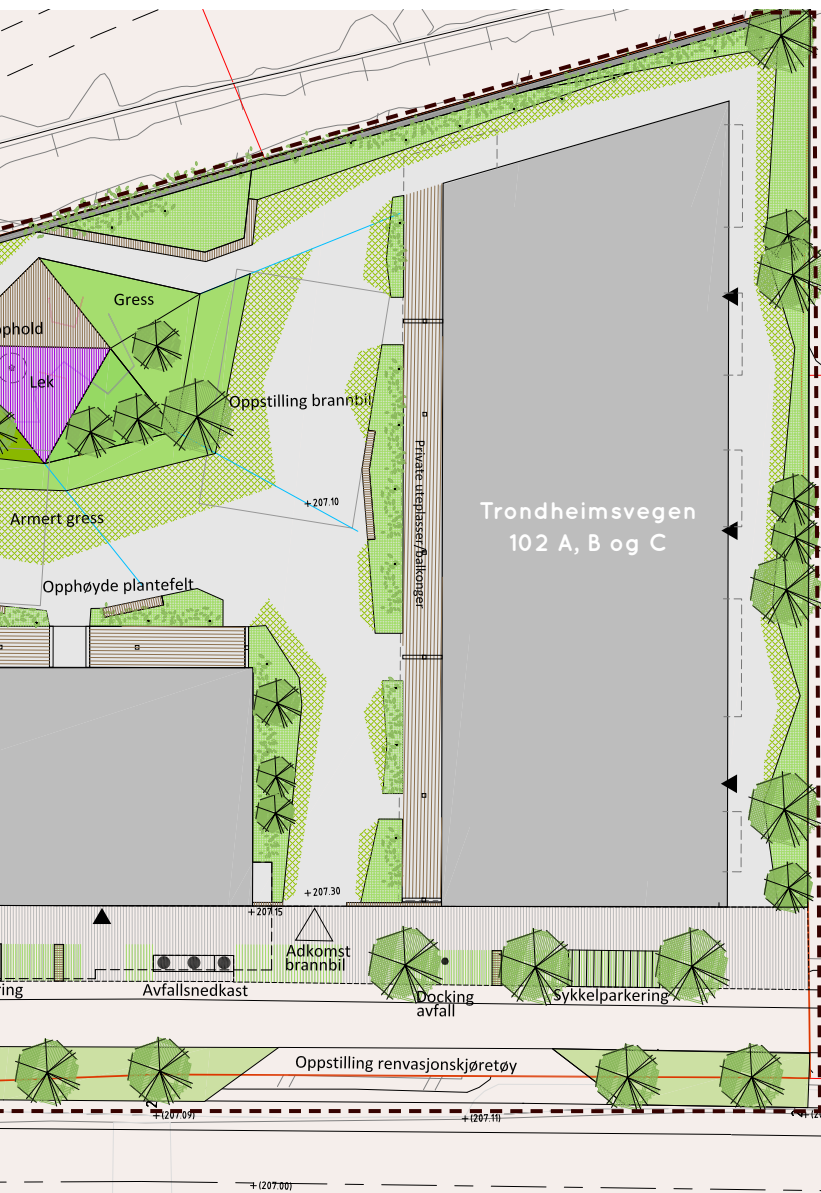






TAKTERRASSE

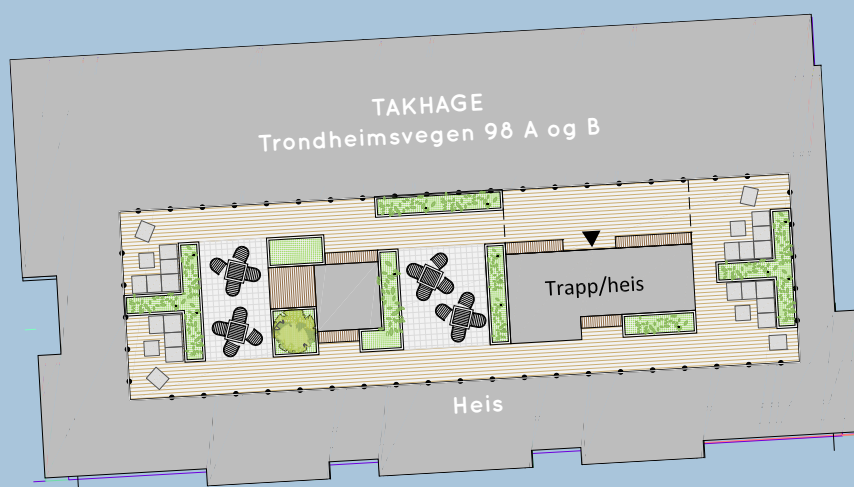
Taket i Trondheimsvegen 98 A og B utgjør en stor, felles takterrasse for alle beboerne i Jessheim Panorama. Terrassen deles inn i soner, tilrettelagt for bruk av flere grupper samtidig. Terrassen leveres delvis beplantet og med tremmegulv.



TRONDHEIMSVEGEN 100 & 102

I denne salgsoppgaven selger vi leiligheter i to bygg. Trondheimsvegen 100 (A-B) og Trondheimsvegen 102 (A-C). Inngangspartiet til Trondheimsvegen 100 vil være mot øst langs Trondheimsvegen og Trondheimsvegen 102 får inngang mot nord.

De to byggene vil ligge på dagens terreng og bestå av syv etasjer, hvorav to inntrukne toppetasjer. Byggene består av to- til femromsleiligheter. Leilighetene vil ligge høyt og ha gode solforhold.



Fra den felles takterrassen
i Trondheimsvegen 98 har
alle beboerne tilgang til
panoramautsikt over store
deler av Romerike. Her ser
vi ned mot blokkene i
Manesjen, med Romeriks-
åsene i bakgrunnen.





Innglasset balkong leveres på utvalgte leiligheter i Trondheimsvegen 102.
Se plantegning for den enkelte leilighet.



VINTERHAGE / INNGLASSET BALKONG

Den norske sommeren er flott, men dessverre kort. Med en innglasset balkong kan du forlenge balkongsesongen med mange måneder. Innglassingen er selvfølgelig åpningsbar så du svært enkelt kan variere mellom en vanlig åpen balkong og din egen lune vinterhage.

TRONDHEIMSVEGEN 102

TRONDHEIMSVEGEN 100

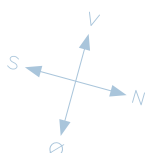
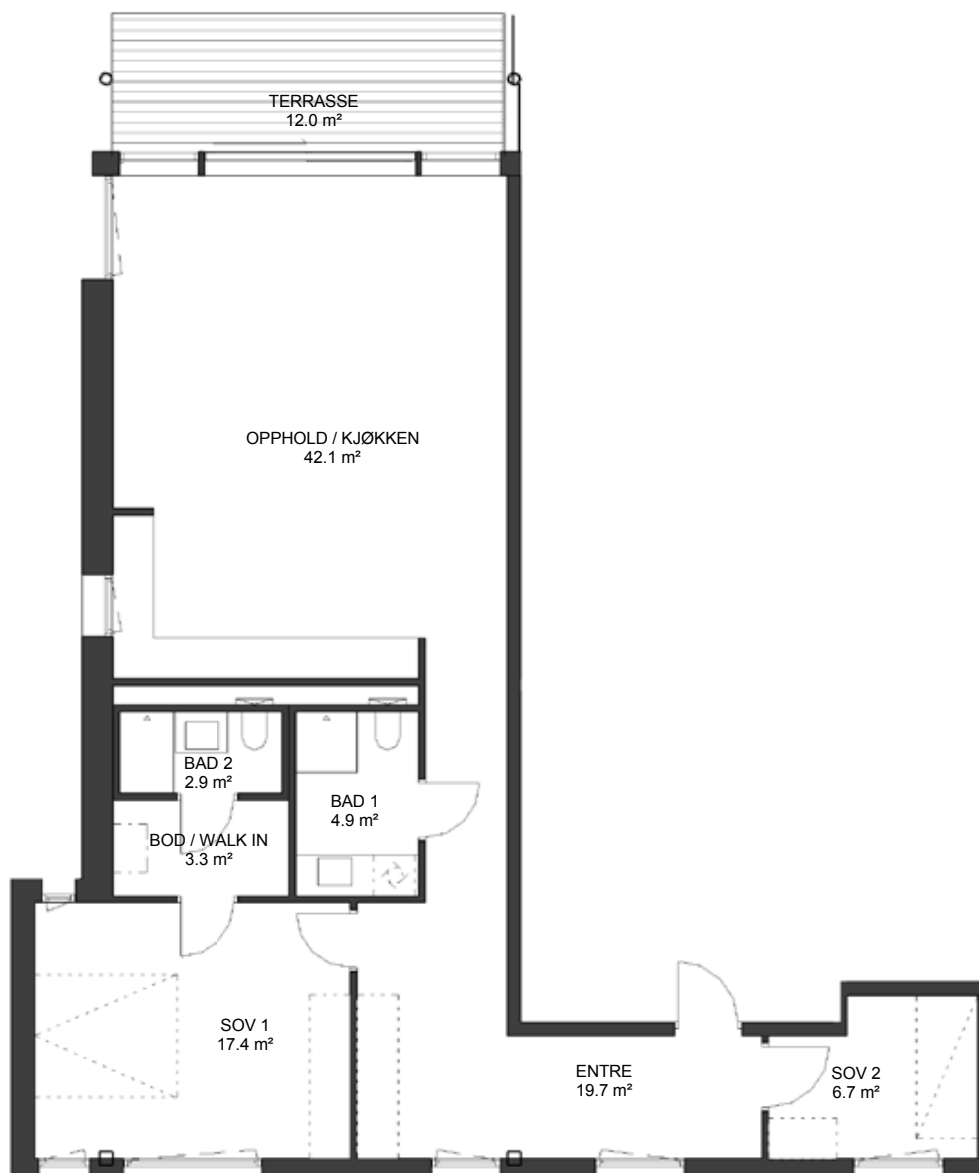


Etasje- & plantegninger

To-, tre-, fire- og femromsleiligheter
Størrelser fra 81 til 128,5 m² BRA

100A-201

3 ROM • 101,5 M² BRA • 95 M² P-ROM
ETASJE: 2 • BALKONG: 12 M² • BOD: 3,3 M²



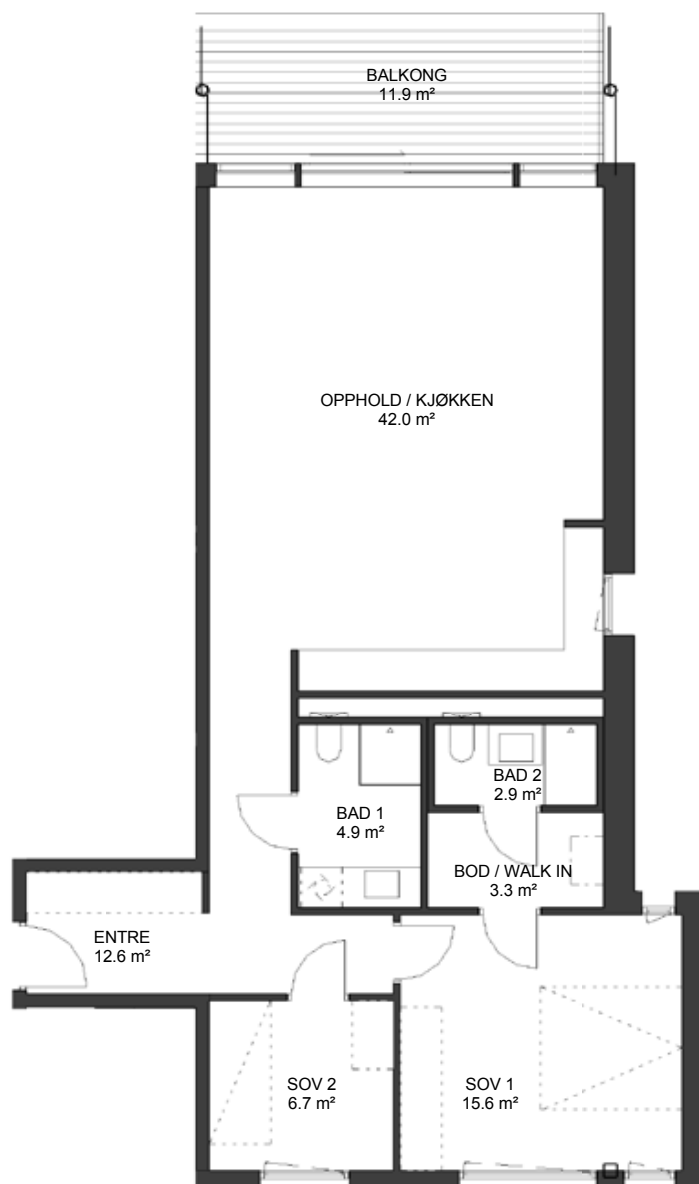
Målestokk = 1:100



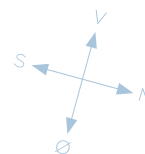
Romslig endeleilighet. Stor stue med kjøkkenhjørne.
Lys fra 2 sider og store glassflater mot flott markterrasse.
Stort hovedsoverom med god plass til skyvedørgarderoe
og inngang til bod/walk-in garderobe og eget bad.
Stor entre med rikelig plass til oppbevaring.

3 ROM • 93 M² BRA • 86 M² P-ROM
ETASJE: 2 • BALKONG: 11,9 M² • BOD: 3,3 M²

100B-203



Målestokk = 1:100

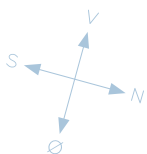
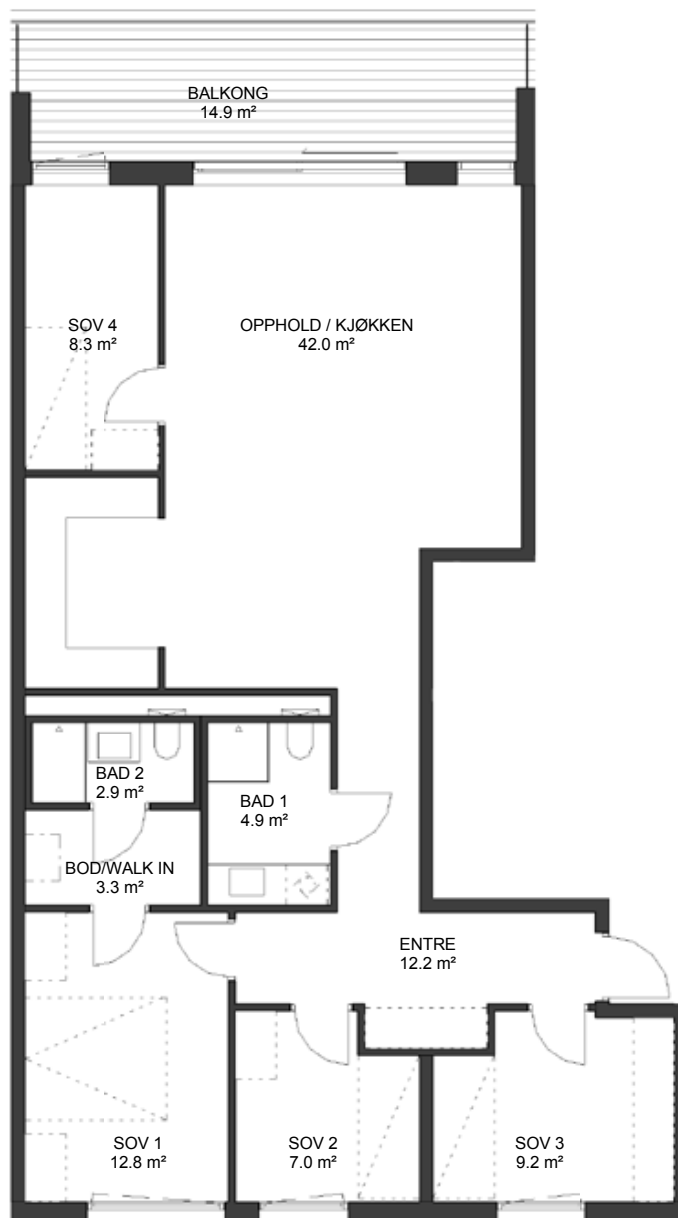


Stor flott endeleilighet bestående av entré, to soverom hvorav ett med eget walk-in-closet og bad i direkte tilknytning, ytterligere ett bad og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til vestvendt balkong. Store vindusflater i stue, samt vindu over kjøkkenbenk gir en fin atmosfære i boligen.



100B-301

4 ROM • 109 M² BRA • 102 M² P-ROM
ETASJE: 3 • BALKONG: 14,9 M² • BOD: 3,3 M²



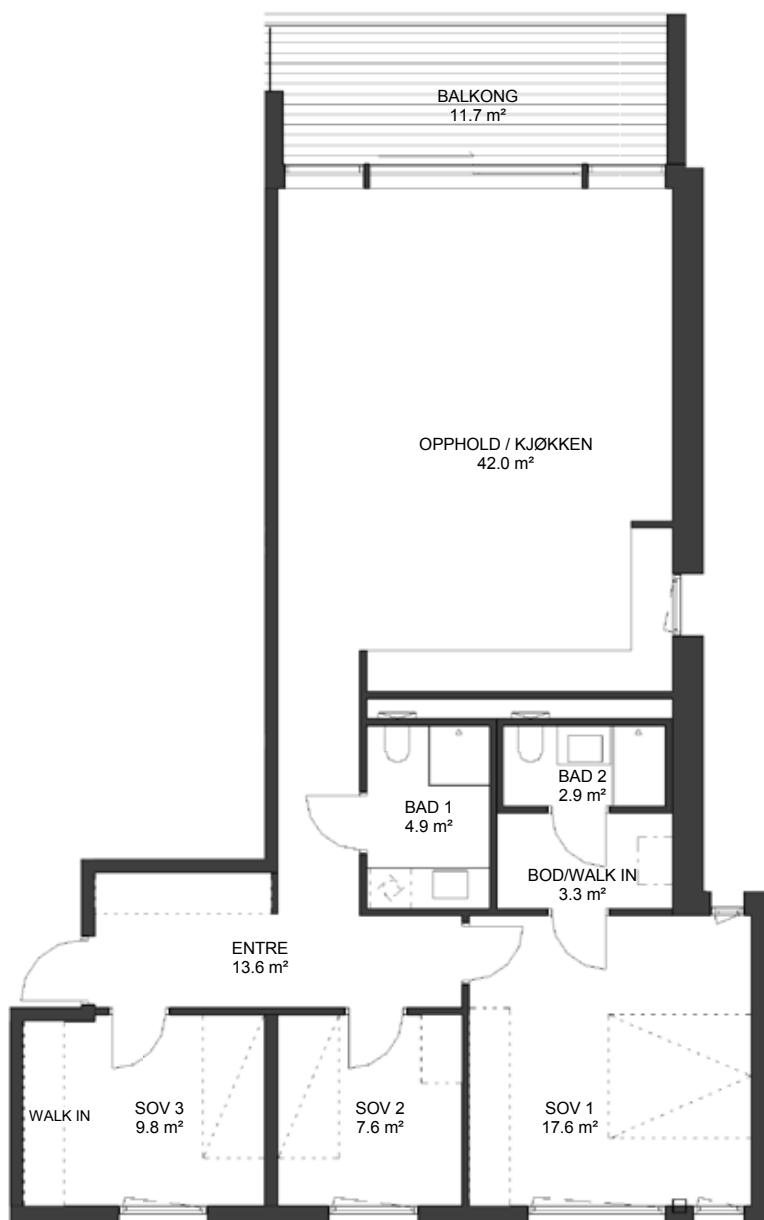
Målestokk = 1:100



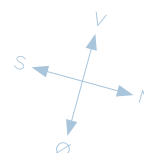
Stor gjennomgående leilighet. Består av stor entré med plass til garderobe, fire gode soverom, 2 bad, bod og stue med avskjermet kjøkken og spisesone og utgang til stor vestvendt balkong. Hovedsoverom har direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad.

3 ROM • 107,5 M² BRA • 100,5 M² P-ROM
ETASJE: 3 • BALKONG: 11,7 M² • BOD: 3,3 M²

100B-303



Målestokk = 1:100

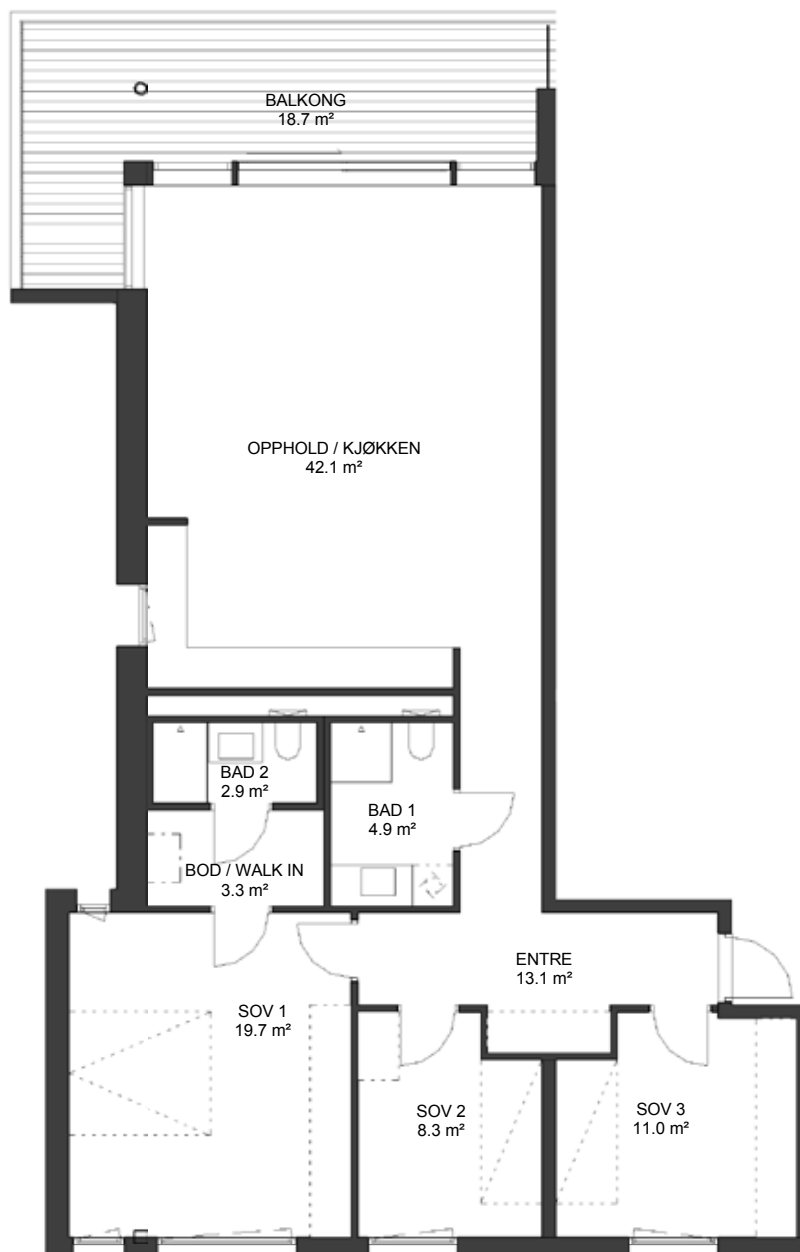


Stor flott endeleilighet bestående av entré med god plass til gardeobe, tre soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og stue med åpen kjøkkenløsning. Stort hovedsoverom med god plass til skyvedørgarderobe og direkte inngang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Romslig stue/kjøkken med utgang til vestvendt balkong. Store vindusflater og skyvedør i stue, samt vindu over kjøkkenbenk gir mye lys og en fin atmosfære i boligen.



100A-401

4 ROM • 111 M² BRA • 104,5 M² P-ROM
ETASJE: 4 • BALKONG: 18,7 M² • BOD: 3,3 M²



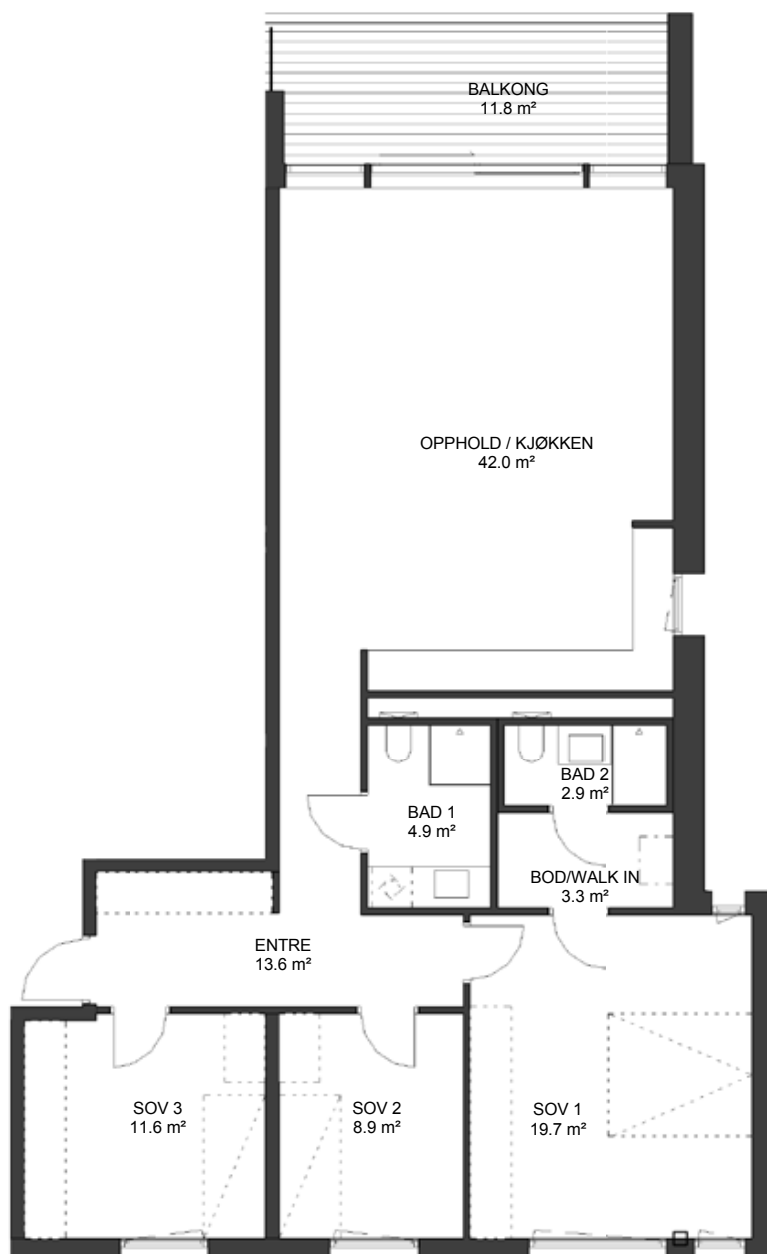
Målestokk = 1:100



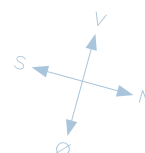
Flott gjennomgående ende-/hjørneleilighet bestående av entré med naturlig avsatt plass til garderobe, tre romslige soverom og stue med kjøkkenhjørne. Stort hovedsoverom med god plass til skyvedørgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. 2 romslige ekstra-soverom hvorav det ene også har god plass til stor skyvedørgarderobe. Romslig oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og utgang til stor sør- og vestvendt balkong. Store vindusflater og naturlig lys fra flere retninger gir stuen et meget fin atmosfære.

4 ROM • 113 M² BRA • 106 M² P-ROM
ETASJE: 4 • BALKONG: 11,8 M² • BOD: 3,3 M²

100B-403



Målestokk = 1:100

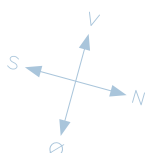
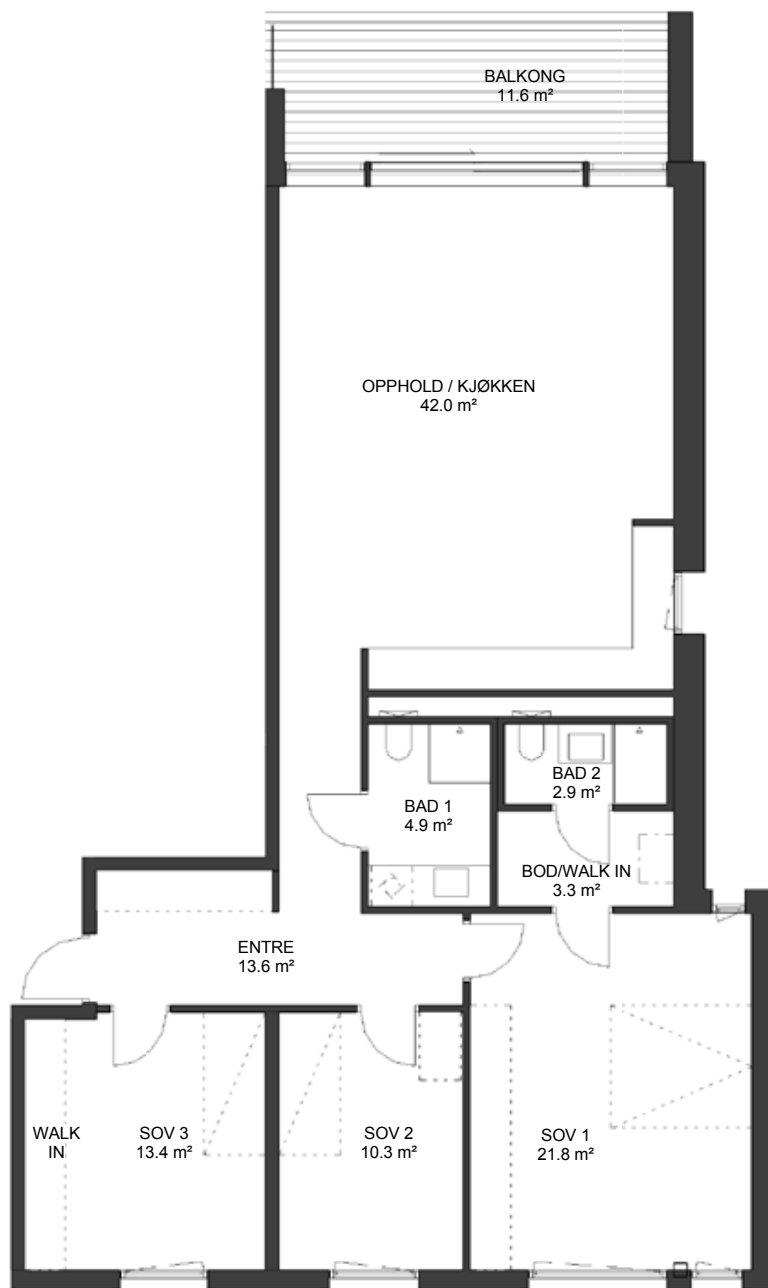


Stor flott endeleilighet bestående av entré, tre soverom hvorav ett med eget walk-in-closet og bad i direkte tilknytning, ytterligere ett bad og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til vestvendt balkong. Store vindusflater i stue, samt vindu over kjøkkenbenk gir en fin atmosfære i boligen.



100B-503

4 ROM • 118,5 M² BRA • 111,5 M² P-ROM
ETASJE: 5 • BALKONG: 11,6 M² • BOD: 3,3 M²



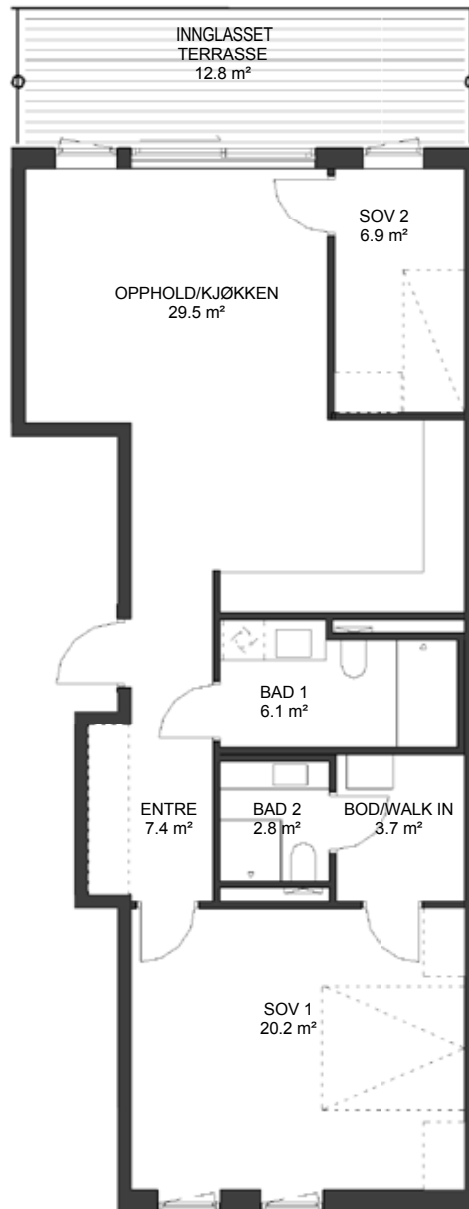
Målestokk = 1:100



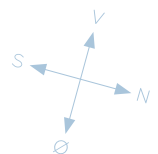
Stor flott endeleilighet bestående av entré, tre soverom hvorav ett med eget walk-in-closet og bad i direkte tilknytning, ytterligere ett bad og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til vestvendt balkong. Store vindusflater i stue, samt vindu over kjøkkenbenk gir en fin atmosfære i boligen.

3 ROM • 81 M² BRA • 74,5 M² P-ROM • ETASJE: 1
TERRASSE (INNGLASSET): 12,7 M² • BOD: 3,7 M²

102A-102



Målestokk = 1:100



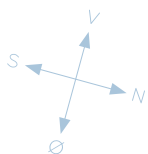
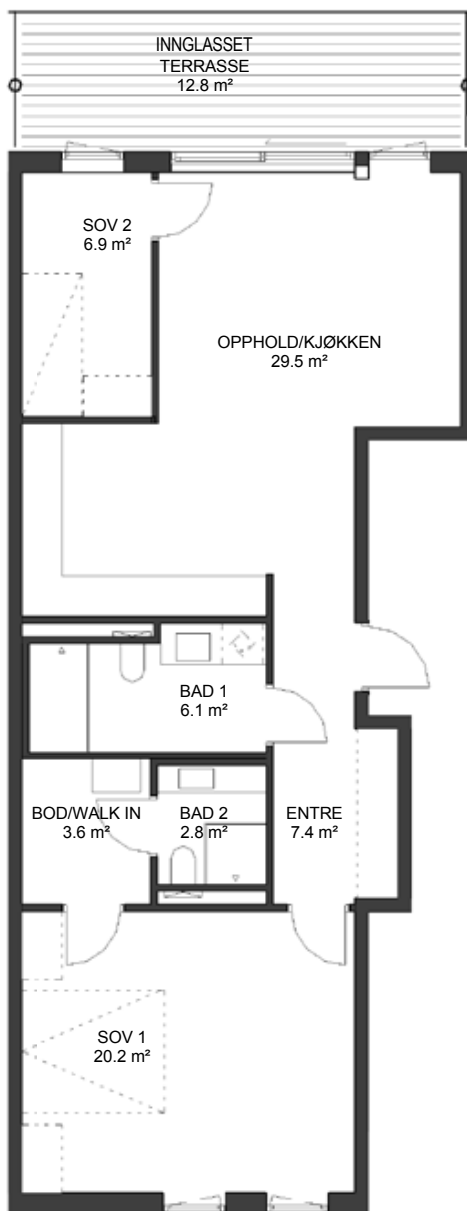
Svært romslig leilighet. Stue med godt avskjermet kjøkken og spisesone, 2 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe.

Flott hovedsoverom på hele 20 m² som har direkte inngang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Stue har utgang til stor innglasst terrasse. Med store glassflater mot terrassen får man rikelig med naturlig lys inn i stuen og god romfølelse.



102B-101

3 ROM • 81 M² BRA • 74,5 M² P-ROM • ETASJE: 1
TERRASSE (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,6 M²



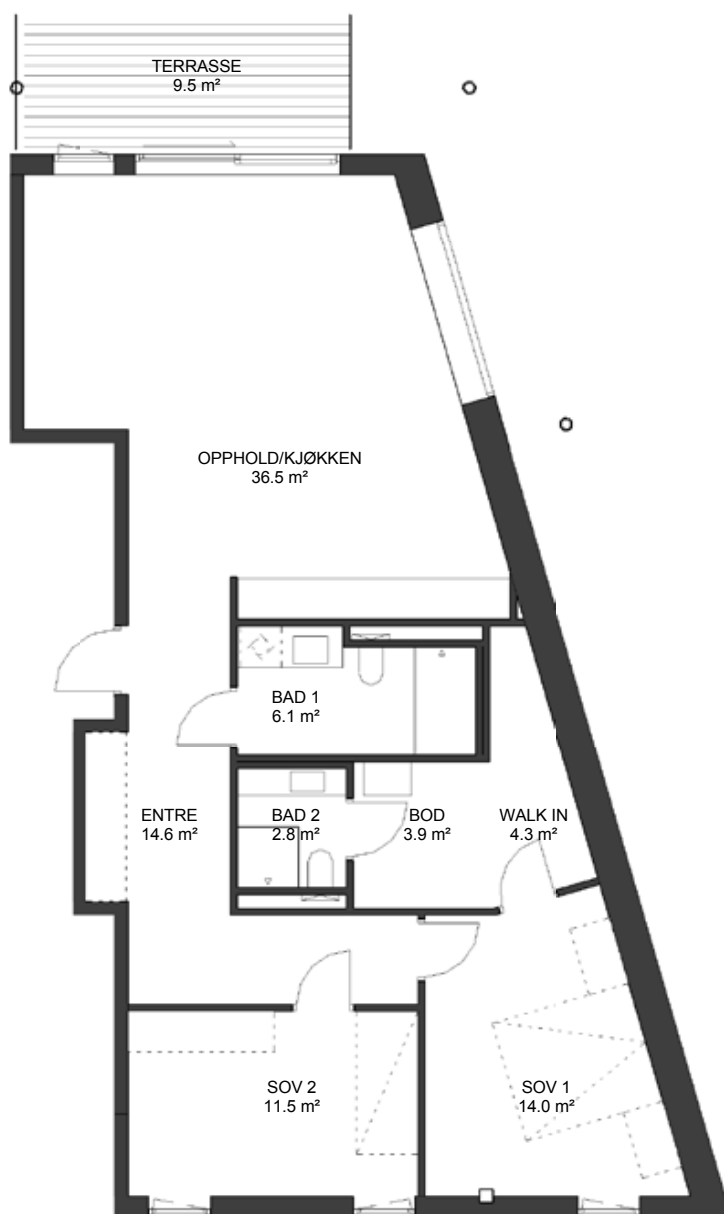
Målestokk = 1:100



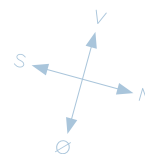
Svært romslig leilighet. Stue med godt avskjermet kjøkken og spisesone, 2 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe. Flott hovedsoverom på hele 20 m² som har direkte inngang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Stue har utgang til stor innglasst terrasse. Med store glassflater mot terrassen får man rikelig med naturlig lys inn i stuen og god romfølelse.

3 ROM • 98,5 M² BRA • 92 M² P-ROM • ETASJE: 1
TERRASSE: 9,5 M² • BOD: 3,9 M² • WALK-IN: 4,3 M²

102C-102



Målestokk = 1:100

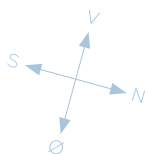
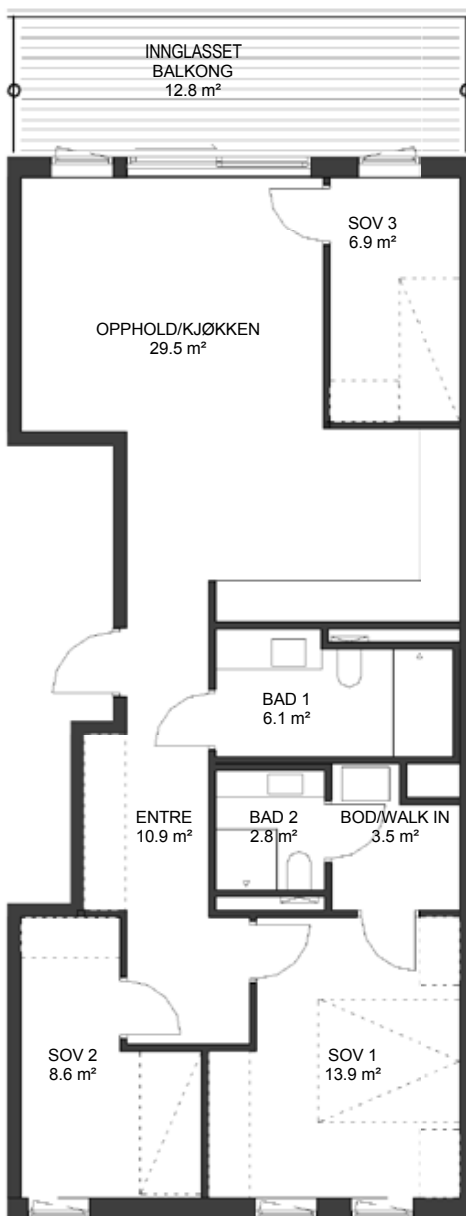


Stor og spennende endeleilighet som inneholder romslig entré med naturlig avsatt plass til garderobe. To store soverom hvorav det største har stor bod/walk-in-closet og bad tilknyttet. Ytterligere ett stort bad med inngang fra entré. Stort oppholdsrom med utgang til syd-vestvendt terrasse.



102A-202

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 2
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²



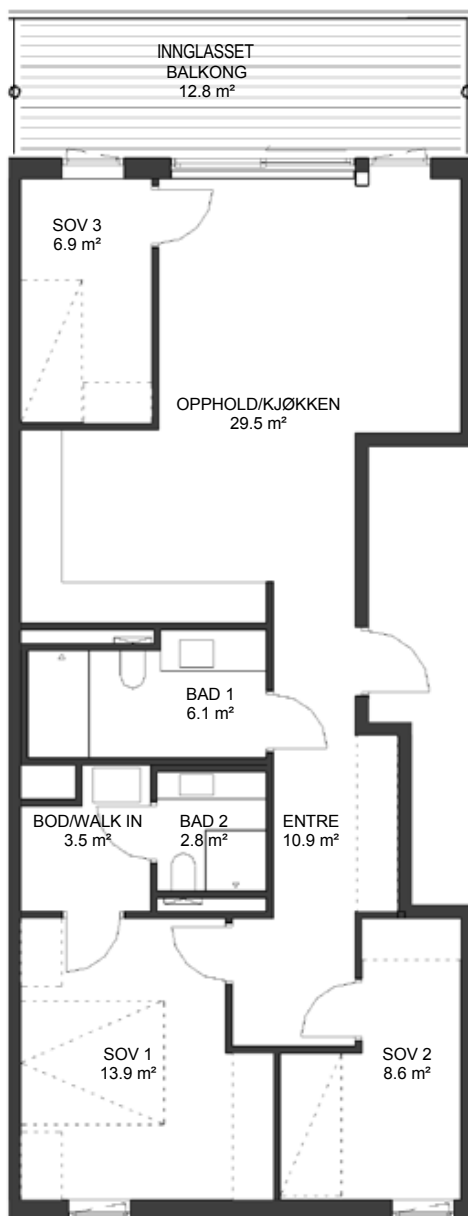
Målestokk = 1:100



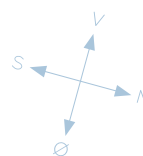
Praktisk og innholdsrik leilighet som inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasset balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 2
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²

102B-201



Målestokk = 1:100

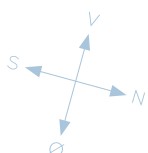
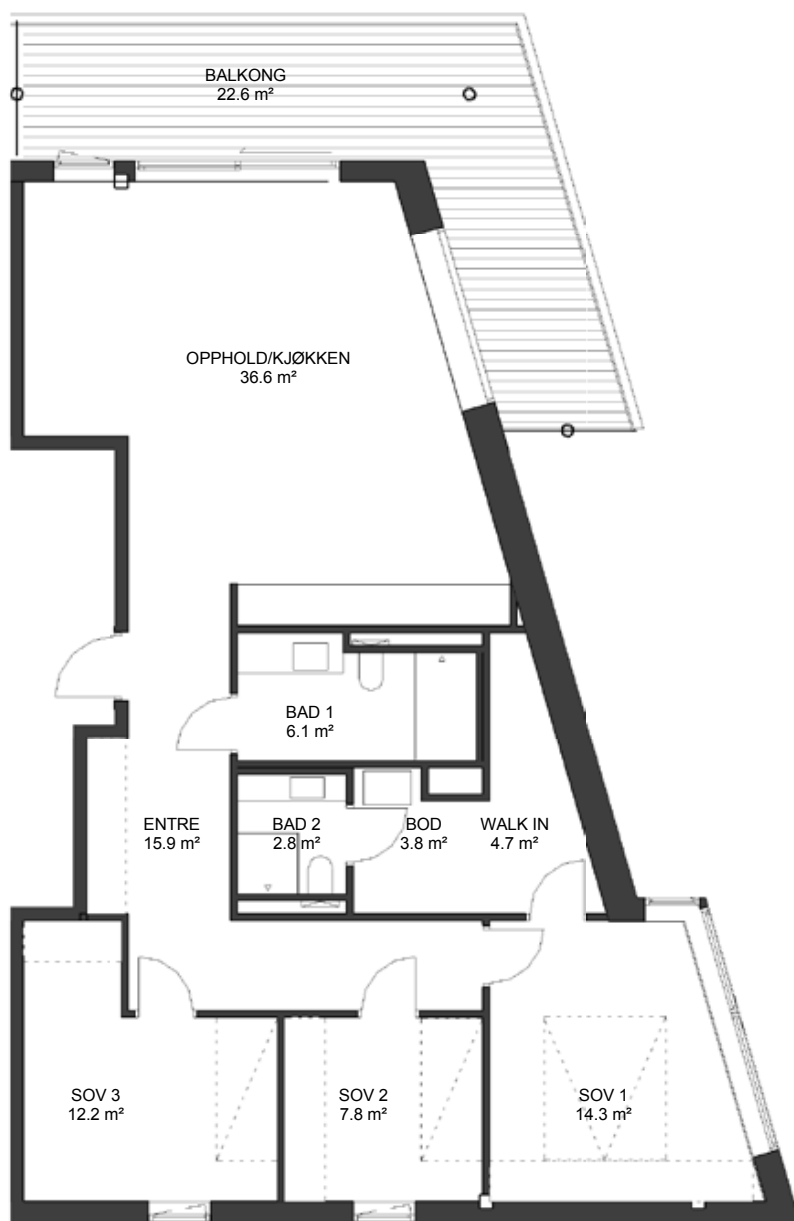


Praktisk og innholdsrik leilighet som inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasert balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot terrasse gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.



102C-202

4 ROM • 109,5 M² BRA • 103 M² P-ROM • ETASJE: 2
BALKONG: 22,6 M² • BOD: 3,8 M² • WALK-IN: 4,7 M²



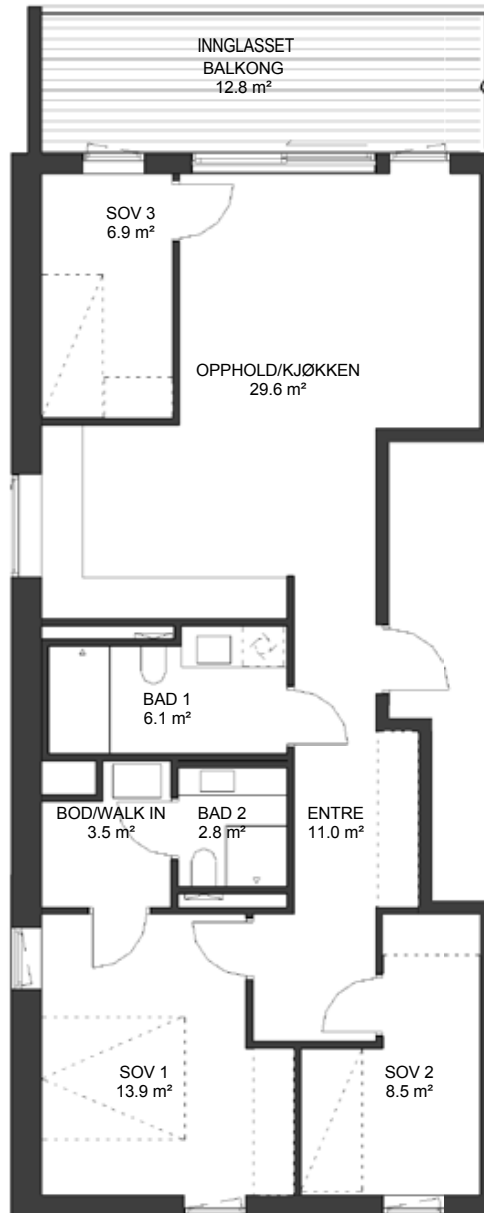
Målestokk = 1:100



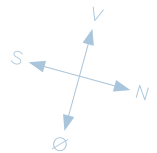
Stor og spennende endeleilighet som inneholder romslig entré med naturlig avsatt plass til garderobe, tre romslige soverom hvorav det største har stor bod/walk-in-closet og bad tilknyttet. Ytterligere ett stort bad med inngang fra entré. Stort oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og utgang til syd-vestvendt balkong.

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 3
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²

102A-301



Målestokk = 1:100

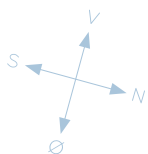
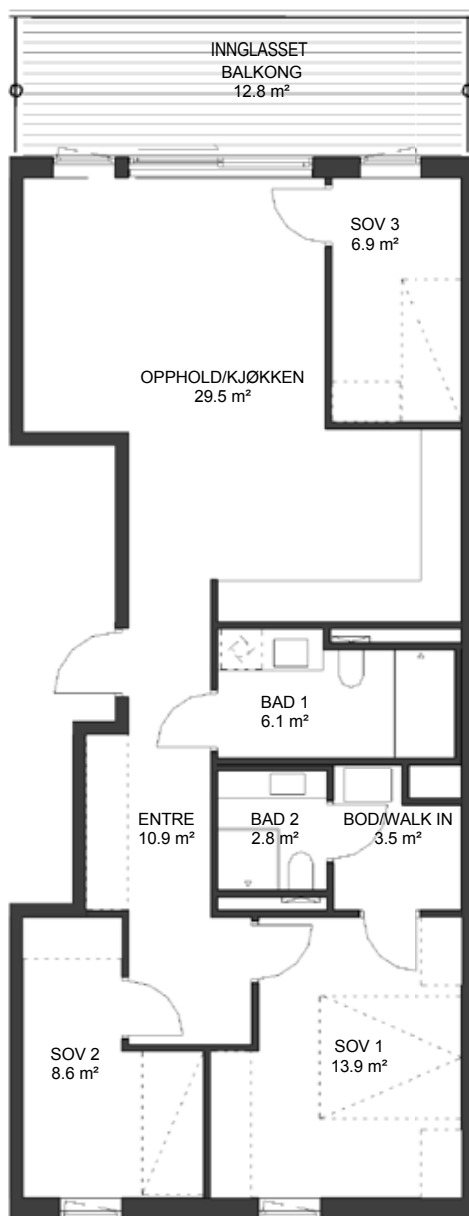


Praktisk og innholdsrik endeleilighet som inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasset balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong og vindusfelt over kjøkkenbenk gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.



102A-302

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 3
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²



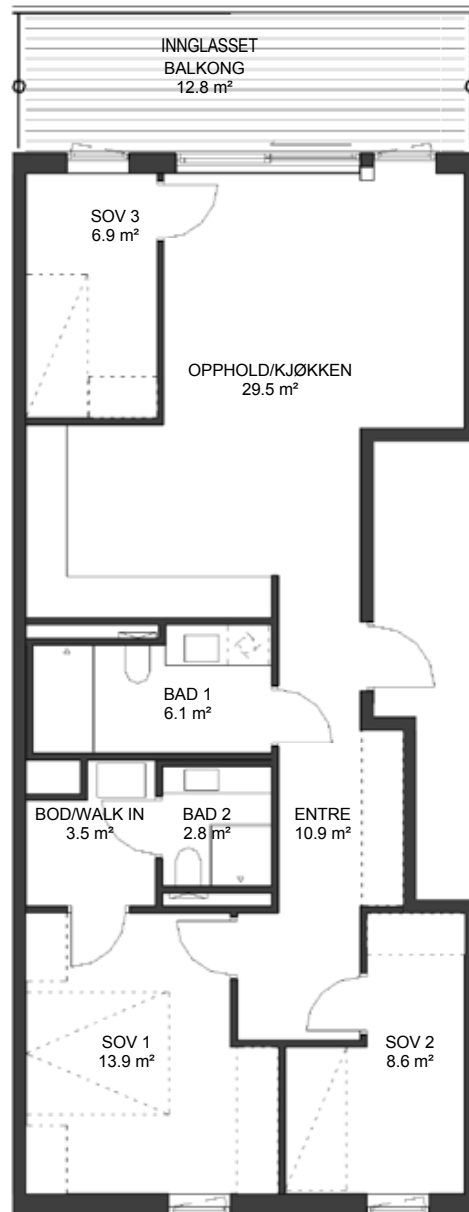
Målestokk = 1:100



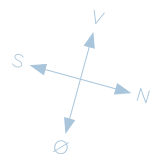
Praktisk og innholdsrik leilighet inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasset balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 3
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²

102B-301



Målestokk = 1:100

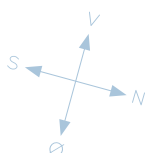
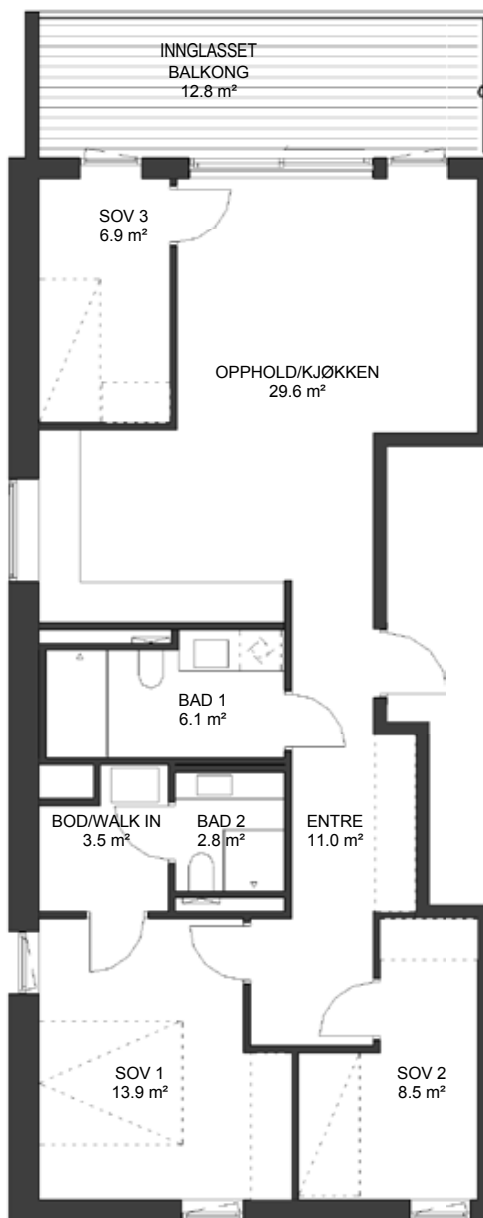


Praktisk og innholdsrik leilighet som inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasstet balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.



102A-401

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 4
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²



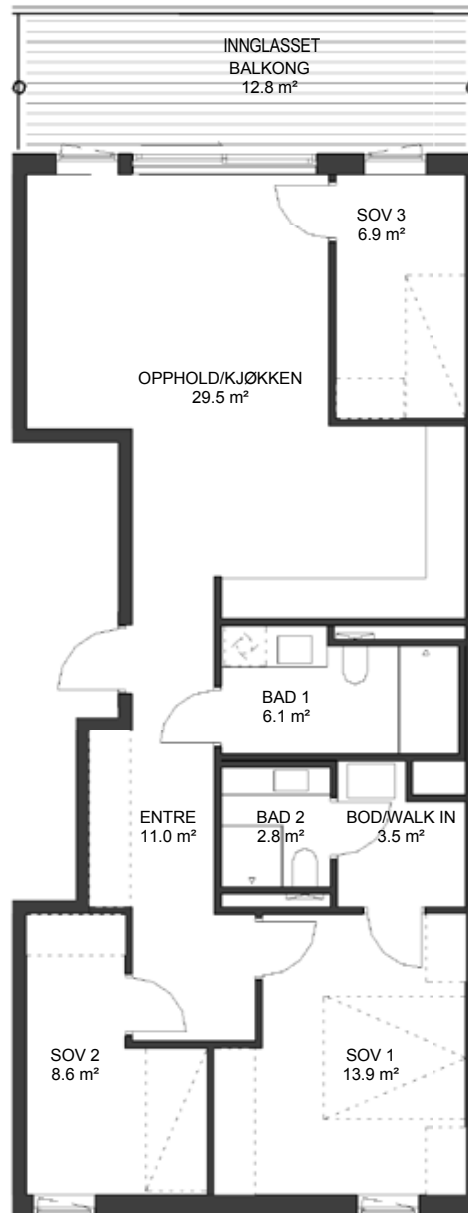
Målestokk = 1:100



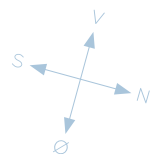
Praktisk og innholdsrik endeleilighet som inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasset balkong på 13 M², 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong og vindusfelt over kjøkkenbenk gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 4
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²

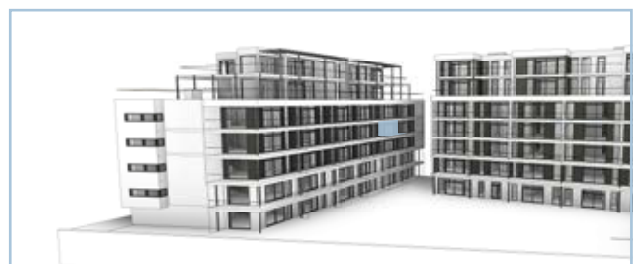
102A-402



Målestokk = 1:100

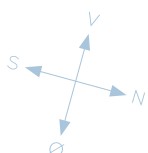
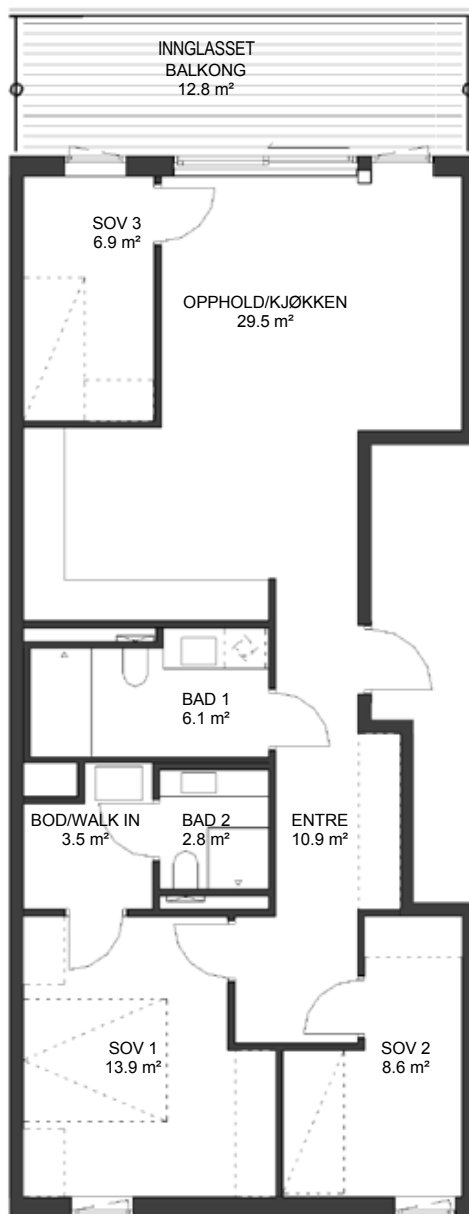


Praktisk og innholdsrik leilighet som inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasstet balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.



102B-401

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 4
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²



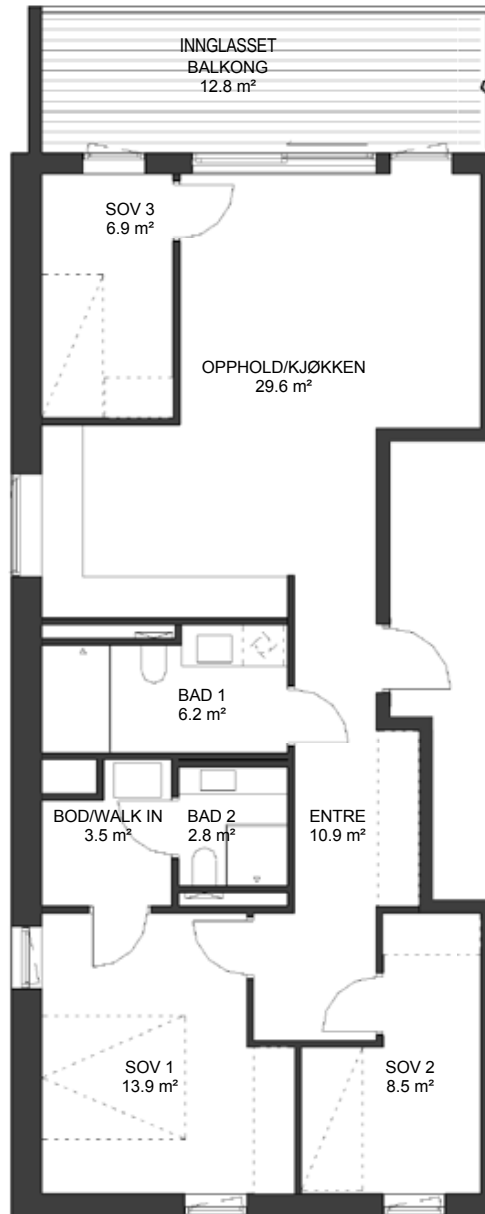
Målestokk = 1:100



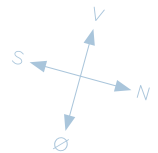
Praktisk og innholdsrik leilighet som inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasset balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 5
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²

102A-501



Målestokk = 1:100

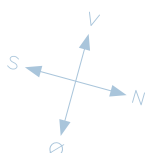
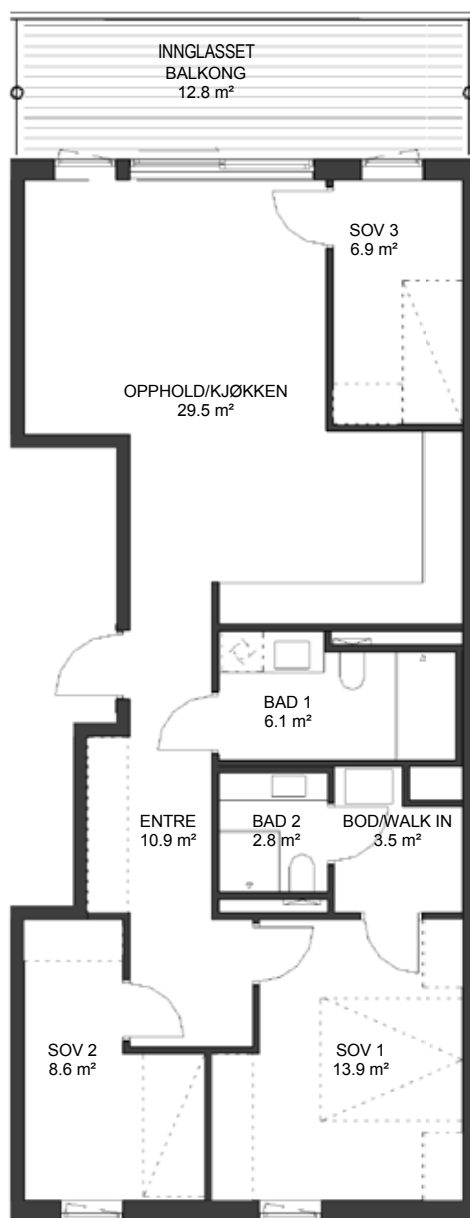


Praktisk og innholdsrik leilighetsom inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasset balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.



102A-502

4 ROM • 87,5 M² BRA • 81 M² P-ROM • ETASJE: 5
BALKONG (INNGLASSET): 12,8 M² • BOD: 3,5 M²



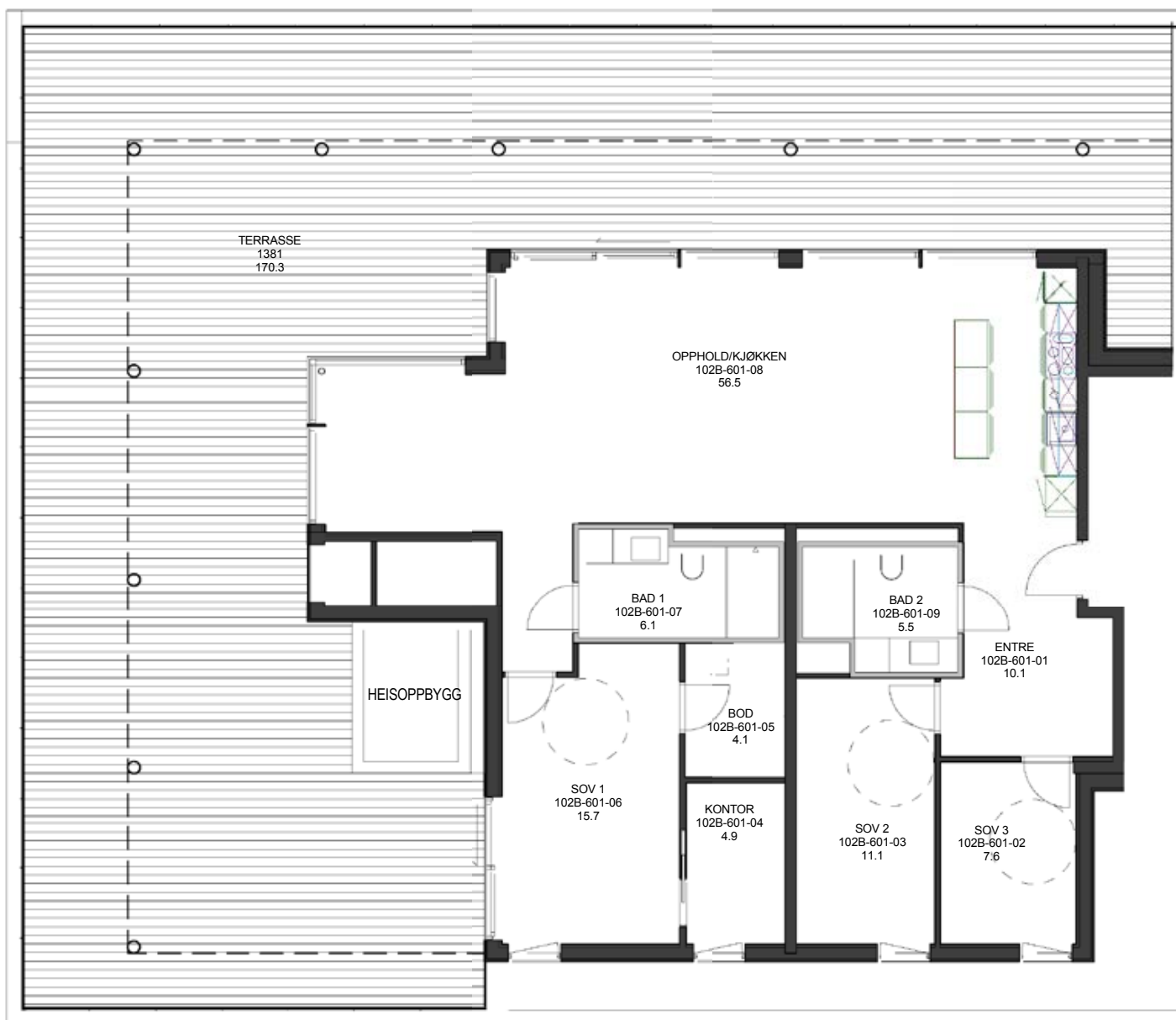
Målestokk = 1:100



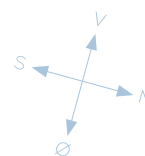
Praktisk og innholdsrik leilighet som inneholder stue med godt avskjermet kjøkken og utgang til innglasset balkong, 3 soverom, 2 bad, bod/walk-in garderobe og entre med god plass for garderobe. Romslig hovedsoverom med plass til skyvedørsgarderobe og direkte tilgang til bod/walk-in garderobe og eget bad. Store glassflater i stue mot balkong gir rikelig med lys og god atmosfære i boligen.

4 ROM • 128 M² BRA • 120 M² P-ROM • ETASJE: 6
TERRASSE: 165 M² • BOD: 3,5 M²

102B-601



Målestokk = 1:100

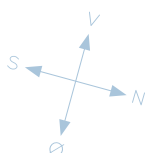
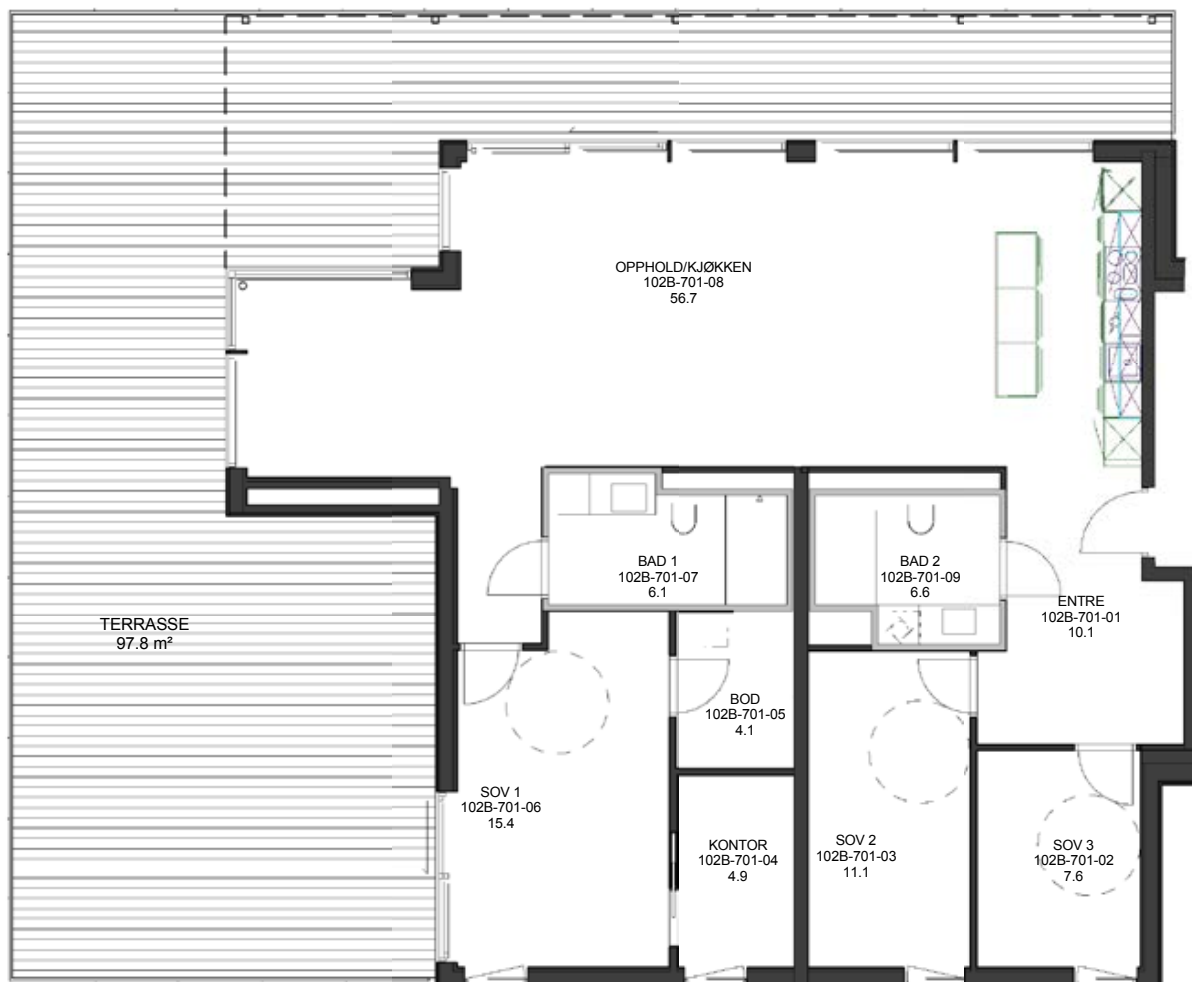


Fantastisk innholdsrik og stor leilighet i byggets 6. etasje. Romslig entré med naturlig avsatt plass til garderobe. Totalt tre soverom i leiligheten hvorav det ene har egen bod og walk-in-closet/kontor i direkte tilknytning. To bad og oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning. Delvis overbygget terrasse.



102B-701

4 ROM • 128,5 M² BRA • 120 M² P-ROM • ETASJE: 7
TERRASSE: 86,7 M² • BOD: 3,5 M²



Målestokk = 1:100



Fantastisk innholdsrik og stor leilighet i byggets toppetasje. Romslig entré med naturlig avsatt plass til garderobe. Totalt tre soverom i leiligheten hvorav det ene har egen bod og walk-in-closet/kontor i direkte tilknytning. To bad og oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning. Delvis overbygget terrasse.



Leveranse- beskrivelse

GENERELL INFORMASJON:

Jessheim Panorama vil bestå av 4 bygninger med totalt 112 boliger, parkering og 2 næringslokaler.

De fire bygningene benevnes foreløpig Trondheimsvegen 98 C, Trondheimsvegen 98 A-B, Trondheimsvegen 100 A-B og Trondheimsvegen 102 A-C. Det blir totalt 8 oppganger i prosjektet fordelt på de fire bygningene. Det tas forbehold om at kommunalt adressevedtak kan endre de ulike bygningenes adresser og etasjebenevnelser.

Trondheimsvegen 100 A-B består av 7 boligetasjer med totalt 33 boliger fordelt på 2 oppganger. I plan 1 vil det i tillegg bli etablert et næringslokale på ca. 58 m² med adkomst direkte fra Trondheimsvegen, samt stort felles sykkelrom. Leietaker eller type virksomhet i næringslokalet er p.t. ikke avklart. Næringslokalet vil bli etablert som en egen eierseksjon. Utbygger vil stå for utleie salg av denne.

Trondheimsvegen 102 består av 7 boligetasjer med totalt 33 boliger fordelt på 3 oppganger. I Trondheimsvegen 98 A-C er alle leiligheter allerede solgt. Næringslokale på totalt 420 m² i plan 1 med adkomst direkte fra Trondheimsvegen er foreløpig ikke solgt, og derfor er leietaker eller type virksomhet p.t. ikke avklart. Næringslokale vil bli etablert som egne eierseksjoner. Utbygger vil stå for salg eller utleie av disse. Over øverste boligetasje i Trondheimsvegen 98 A-B blir det etablert en felles takterrasse på ca. 200 m². Den felles takterrassen blir tilgjengelig for alle seksjoner i sameiet og samtlige seksjoner vil derved få tilgang til heis og trapperom i oppgangen benevnt med Trondheimsvegen 98B. Innkjøring til felles garasjeanlegg ligger på plan 1 i denne bygningen.

Det etableres ett felles underjordisk parkeringsanlegg. Alle 4 hus har sin gangadkomst fra Trondheimsvegen. Innkjøring til parkeringsanlegget skjer også fra Trondheimsvegen. Det blir etablert heis fra alle hus ned til parkeringsanlegget. Sportsbodene på plan U2 under Trondheimsvegen 102 er kun tilgjengelige via en av heisene i denne bygningen. Beboere må dermed påregne å bytte heis i parkeringsetasjen for å komme til sin sportsbod.

BYGGEMETODE:

Bygget blir direktefundamentert med hel bunnplate eller stripefundamenter på faste masser. Parkeringskjellere utføres i plasstøpt betong eller betongelementer.

Bæresystemet utføres som en kombinasjon av betong/prefabrikerte betongelementer og bærende stålkonstruksjoner. Alle etasjeskillere utføres i betong/prefabrikerte betongelementer. Leilighetsskillende vegger utføres i hovedsak som betongvegger. Enkelte leilighetsomsluttende vegger blir utført i

lette konstruksjoner med skilte stålstendere og kledd i gips, eller med bærende stålkonstruksjoner kledd med gips. Innvendige vegger i leiligheter utføres som lette stenderverksvegger. Fasader utføres som tradisjonelle isolerte trestendervegger i langfasadene. I gavelvegger benyttes betongvegger eller bærende stålkonstruksjon med trestendere og isolasjon. Fasademateriale i luftet puss. Tak utføres som flate kompakte tak med innvendig nedløp. Balkonger leveres som prefabrikerte betongelementer. Balkonger leveres med trelemmer i impregnert treverk. Rekkverk i stål/aluminium og glass med synlige stolper. Balkonger bæres av betong eller stålsøyler. Enkelte større balkonger har synlige stålsøyler eller betongsøyler inne på balkonger. Dette er vist på salgstegeting for den enkelte bolig. Skillevegger mellom balkonger utføres med fibersementplater eller plater pusset med samme materiale som fasade for øvrig i kombinasjon med farget/matt glass.

INNVENDIG LEILIGHETER

OVERFLATER

Gulv i tørre rom leveres med 14 mm 3-stavs hvit pigmentert eikeparkett. Matt lakert med tilpasset gulvlist i heltre eik. I de to øverste etasjene i Trondheimsvegen 102A-C leveres det som standard 1-stavs matt lakkert eikeparkett med tilpasset gulvlist i heltre eik.

Våtrom leveres med gulv med keramiske fliser i grå farge.

Flisformat 30x30 cm. Nedsenket område i dusj med flisformat 5x5 cm mosaikk.

Ikkebærende vegger i tørre rom leveres med gips som er strimlet, sparklet og malt. Bærende betongvegger leveres sparklet og malt til full dekk. Vegger leveres standard med lys farge og samme farge i alle rom.

Det leveres hvite matte fliser 10x10 cm mellom benkeskap og overskap på kjøkken. Vegger i våtrom leveres med grå keramiske fliser, samme farge som gulv. Flisformat 60x30 cm liggende.

Himlinger i oppholdsrom vil i hovedsak bli utført som malt betonghimling med synlig v-fuge. Der det er nødvendig av hensyn til føringer av rør, ventilasjon etc. blir det levert nedforet himling.

Nedforet himling, innkassinger og himlingsskjørt utføres som glatt gipshimling som strimles, sparkles og males. Generell takhøyde i oppholdsrom vil være minst 2,5 meter. I sekundære rom som bod og entre må det påregnes lavere takhøyde (min 2,2 meter). Tilsvarende vil også gjelde i bad hvor himling vil være senket i forhold til øvrige rom.

INNREDNING

Det leveres kjøkkeninnredning av type Sigdal Lido. Håndtaksløse fronter i hvit glatt utførelse, malt MDF. Omfang av kjøkkeninnredning som på kjøkken-tegninger.

Det leveres enkel vask i rustfritt stål. Benkeplate i mørk grå laminat. Skuffer leveres med dempere/softclosing. Hvitevarer inngår ikke i leveransen unntatt ventilator for komfyrvtrekk. Det er avsatt plass for integrert stekeovn og innfelt koketopp i benkeskap. Det er avsatt plass for innbygging av oppvaskmaskin. Det leveres kjøkkenarmatur med avstengingsventil for oppvaskmaskin. I benkeskap for oppvaskmaskin leveres påkobling for vann og avløp samt enkel stikkontakt. I benkeskap for vask avsettes det plass for 3-fraksjoners avfallssortering.

Det er tilrettelagt for installasjon av koketopp med induksjon. Det blir ikke tilrettelagt for gasskomfyr på kjøkken.

Det leveres ikke garderobeskap som en del av standard-leveransen. Alle rom er prosjektert med plasseringsmulighet for 1 meter skap per tiltenkt sengeplass.

VÅTROM

Våtrom leveres i form av prefabrikerte badekabiner. Oppvarming på bad er basert på elektriske varmekabler med termostatregulering. Bad leveres med innfelte downlights med LED lyskilde og dimmer. Baderomsinnredning leveres med fronter i foliert MDF i hvit høyglans og håndtaksløse fronter med tilsvarende uttrykk som standard kjøkkeninnredning. Omfang av innredning som vist på kontraktstegning. Det leveres ettgreps servantbatteri. Speil over servant. Det leveres standard dusjhjørne i glass med innfellbare dører, ettgreps blandebatteri med termostat og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres fast takdusj type Adora eller tilsvarende. Himling i hvite stålplater eller hvitmalt betong/gips. Skap med vannmåler, avstengningsventiler etc. plassert i himling i badekabin eller innfelt og skjult bak glasspanel ved toalett.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer leveres som trevinduer med utvendig aluminiumskledning. Det leveres skyvedør ut til balkong der dette er vist på kontraktstegning, ellers ordinær balkongdør. Franske balkonger leveres med innadslående fransk vindu i full høyde. Rekkverk i glass direkte på utside av fransk vindu.

INNERDØRER

Det leveres innerdører i hvit glatt utførelse med vridere i børstet utførelse. Samtlige innvendige dører leveres med nødvendig luftspalte under for ventilasjon.

INNGANGSDØR TIL LEILIGHET.

Det leveres inngangsdører iht gjeldende lyd og brannkrav. Inngangsdører leveres med hvit farge på innside og farge på utside tilpasset fargesetting av trapperom.

LISTVERK

I alle tørre rom leveres det heltre gulvlister tilpasset parketten. Det leveres ikke lister i overgang mellom tak og vegg. Foringer og gerikter leveres standard hvite med synlig stifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

BRANNSIKKERHET

I leiligheter blir sprinkleranlegg leveres som skjult anlegg med synlige sprinklerhoder. Omfang og plassering av sprinklerhoder tilpasses kravene i TEK-10 og gjeldende sprinklerregelverk. Fellesområder i boligetasjene og trapperom sprinkles med boligsprinkleranlegg. Parkeringsanlegg og næringslokaler i plan 1 leveres med konvensjonelt sprinkleranlegg. Det leveres fulldekkende brannalarmanlegg. Antall og plassering av røykdetektorer etc. i den enkelte leilighet tilpasset størrelse og utforming av leiligheten iht krav i TEK 10 og gjeldende standarder for brannalarmanlegg.

Utstyr for manuell brannslukking leveres som godkjent brannslukkingsapparat i hver leilighet.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varme-gjenvinning i boligene. Det blir installert aggregater i hver enkelt leilighet. Utbygger vil på vegne av boligsameiet tegne serviceavtale med filterskifte for garantitiden i bustadoppføringslova. Kostnader for denne serviceavtalen legges i felleskostnadene for boligsameiet. Ventilasjonsaggregat blir som hovedregel plassert i bod. Ventilasjonsaggregatene vil få elektrisk varmebatteri for ettervarming av tilluft om vinteren. Friskluft blir hentet i fasade av bygget. Avkastluft blir ført i kanaler i sjakter gjennom bygget og opp over tak. Det installeres tilluftsventiler i alle oppholdsrom. Mekanisk avtrekk i bad, toalett og kjøkken og i bod ved behov. Innerdører utføres med luftspalte slik at brukt luft kan passere ut av oppholdsrommene og frem til rom med avtrekk.

ELEKTRISKE ANLEGG

Det elektriske anlegget utføres som hovedregel som skjult anlegg.

I forbindelse med bærende betongvegger, brann- og lydvegger kan det bli levert åpent anlegg.

BELYSNING

Det leveres enkelt takarmatur i bod. I hovedbad leveres det innfelte downlights med LED lyskilde i

tak. Bad leveres med dimmer for downlights. Det leveres LED downlights uten dimmer under overskap på kjøkken. Antall og plassering av downlights tilpasset utforming og omfang av bad og kjøkkeninnredning. I oppholdsrom leveres det ett stk enkelt stikk i tak eller på vegg under tak per rom. Takpunkter styres av egen bryter plassert hensiktsmessig på vegg. Det leveres 1 stk utelampe med LED lyskilde med stikk på hver balkong. Lysbryter for utelampe innendørs hensiktsmessig plassert i nærhet av balkongdør. Stikkontakter og brytere Omfang av stikkontakter tilpasset kravene i NEK 400:2010.

SVAKSTRØM

Det leveres kombiskap for sterkstrøm og svakstrøm. Skap plasseres fortrinnsvis i bod eller annen hensiktsmessig plassering. Det leveres trekkerør for TV og bredbånd fra skap til hensiktsmessig plassert punkt i stue. Tilkobling til signalleverandør belastes boligkjøperne som en del av omkostningene ved boligen. Det blir lagt til rette for bredbåndstelefoner - ikke ordinært analogt telefonsignal.

OPPVARMING

Oppvarming på bad baseres på elektriske varmekabler med termostatstyring. Oppvarming av øvrige områder i leiligheten baseres på vannbåren gulvvarme. Sameiet vil bli tilknyttet fjernvarmeanlegg/nærvarmeanlegg i Jessheim Sentrum. Det blir inngått en felles avtale for hele boligsameiet før overlevering.

Forbruk av varme og varmtvann blir målt med individuelle målere og fakturert den enkelte seksjon direkte. Kostnader for varme til fellesarealer, rørtap frem til den enkelte leilighet etc. blir belastet boligsameiets felleskostnader og fordelt mellom boligene etter den ordinære felleskostnadsbrøken.

FELLESAREALER

INNGANGSPARTI, TRAPPER OG TRAPPEROM

Det blir etablert felles postkassestativ i hovedinngangsparti i hver oppgang. Gulv i hovedinngangsparti leveres med mørk naturstein med nedfelt dørmatte. Trapper leveres som prefabrikerte svingtrapper i Terrasso. Vegger i trapperom og inngangsparti leveres med malte overflater.

HEIS

Heisstol i rustfritt stål. Speil, håndløper og klappsete. LED belysning. Heisstol tilpasses kravene til bæreheis i TEK 10. Direkte adkomst med heis fra alle boligetasjer til parkeringsanlegget. Heis i Trondheimsvegen 98 C går opp til felles takterrasse over plan 6 i Trondheimsvegen 98B-C. Heis og trapp i 98 C er tilgjengelige for samtlige boligseksjoner i prosjektet.

PARKERINGSANLEGG

Det etableres felles underjordisk parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget går over to plan U1 og U2. Det er ca. 120 parkeringsplasser i det felles parkeringsanlegget. Det gis mulighet til å kjøpe garasje plasser etter behov. Opplysninger om tilgjengelige parkeringsplasser gis av megler.

BODER

Det leveres 1 stk innvendig bod på 3 m² per leilighet. Innvendig bod skal plasseres innenfor den enkelte bolig eller innenfor samme bygning. Innvendig bod skal ha tilnærmet samme temperatur og luftfuktighet som en normal bolig. Plassering av innvendig bod er vist på salgstegetninger.

Det leveres i tillegg 1 stk sportsbod per bolig.

Sportsbod plasseres i felles bodområde i forbindelse med parkeringsanlegget. Boder utføres som nettingboder type «Troax» eller tilsvarende. Dør kan låses med hengelås. Sportsbod er ment å dekke det samme behovet som en utebod og er dermed ikke tilrettelagt for oppbevaring av bøker, klær etc. som krever tilnærmet samme temperaturforhold og luftfuktighet som i en bolig.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefonianlegg med ringetablå med kamera ved hvert hovedinngangsparti. I hver leilighet installeres svarapparat med video og låsopner. I trapperom leveres det ringeknapp per leilighet.







Salgsoppgave

SELGER/UTBYGGER

Jessheim Panorama AS, org. nr: 913 180 844.

HJEMMELSHAVER

Jessheim Panorama AS, org. nr: 913 180 844.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt på tegning og i prislister er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendig(e) bod(er) og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislister – dette er boligens BRA areal fratrukket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse.

OVERTAGELSE/INNFLYTTING

Antatt overtagelse er sommer 2017.

Overtagelsesmåned meddeles med ca. 3 måneders varsel. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstilling av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt.

PRISER

Se vedlagte prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten forutgående varsel.

KJØPSOMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum betaler kjøper dokumentavgift med 2,5 % av andel tomteverdi. For seksjonene er andel tomteverdi fordelt likt på hver enkelt seksjon og dokumentavgiften anslås til kr. 8930,- pr. seksjon. I tillegg påløper tinglysningsgebyrer p.t. kr. 525,- for skjøte og kr. 727,- pr pantobligasjon (inkl. attest) som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet. Kostnader for etablering av boligsameie estimeres til ca kr 4.000. Kostnader for seksjonering estimert til ca kr 5.000. Energimåler kr 4.500. Tilknytning til bredbånd og kabeltv estimert til ca. kr 4.000. Totalt kun ca. kr. 27.682,-. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang.

BETALINGSBETINGELSER

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto, og at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Delinnbetaling fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i

henhold til Bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest en uke før overtagelse. Forsinkelsesbetaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. 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.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

GARANTIER

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

TOMT

Eiet tomt 5 100 m². Det kan bli foretatt grensejustering i forbindelse med utbygging.

MATRIKSEL/ADRESSE

Eiendommene har i dag matrikelnummer gnr 135 bnr 205, 206 og 214 i Ullensaker kommune. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommene har i dag adressene Trondheimsvegen 98, 100 og 102. Adressene kan bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor iht.

reguleringsbestemmelser Detaljregulering for Jessheim Panorama vedtatt i kommunestyret i Ullensaker den 06.10.2014. Tilstøtende eiendommer er gjennom kommunedelplan «Byplan for Jessheim» vedtatt i kommunestyret den avsatt til sentrumsformål med bolig, forretning og kontor. til m.m. Reguleringsplan og bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/HEFTELSER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnbokskrift 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. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse fås av megler. Følgende servitutter er tinglyst pr. i dag.

SERVITUTTER I GRUNN

20.01.1940 80

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Best. om bebyggelse. Forbud mot fabrikk/industri. Forbud mot generende virksomhet. Best. om ledninger. Best. om gjerder. Flere bestemmelser.

20.01.1940 79

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv. Bestemmelse om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral.

18.02.1982 1467

SKJØNN

Elektriske kraftlinjer

Sak 13/81 B.

Strekningen Gjestad-Dal.

Gjelder denne matrikkelenheten med flere.

01.10.2002 11706

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Bestemmelse om bebyggelse.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv.

10.09.1952 2494

BESTEMMELSE OM VEG

Vegvesenets betingelser vedtatt.

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 andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre ca. 60 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no eller kontakt megler for nærmere informasjon. For øvrig gjøres oppmerksom på nyere regler for fastsettelse av ligningsverdi der kjøper selv må sende opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

STANDARD/UTSTYR

Se vedlagte leveransebeskrivelse som utgjør en del av denne salgsoppgave.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester 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.

GARASJEANLEGG/PARKERING

Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. Biloppstillingsplass kan erverves i tillegg til boenheten i henhold til prisliste. Organisering og lokalisering av garasjeplasser og sportsboder bestemmes av selger. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall biloppstillingsplasser, samt plassering av sykkelparkering på terreng og i kjeller. Kjøper av biloppstillingsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, som kommer i tillegg til de alminnelige fellesutgiftene.

BODER

Det medfølger 1 sportsbod til alle boliger. Sportsbodene vil ligge i felles anlegg i kjeller/ garasjeanlegg. I de fleste boliger er det også bod inne i boligen, mens innvendig bod kan erstattes med skap i enkelte boliger.

FELLESUTGIFTER/LIKVIDITETSTILSKUDD

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ord- inære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 30,- til 40,- pr. m². BRA/mnd. Det foreligger p.t. ikke regnskap eller budsjett for sameiet. Budsjett vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører. Driftsbudsjett og fellesutgifter

vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling. Forretningsfører vil i forbindelse med overtagelsen innkalle 3 måneders fellesutgift som likviditetstilskudd til sameiet.

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 i henhold til 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 et eventuelt aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave.

AVBESTILLING

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til 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 legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

EIERFORM/ORGANISERING

Jessheim Panorama vil bli organisert som et eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven. Selger forbeholder seg videre retten til å organisere og fordele parkering 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, i henhold til Eierseksjonslovens § 25, panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

FORRETNINGSFØRSEL

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

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

ADGANG TIL LOVLIG UMLEIE

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

EIENDOMSMEGLER

Nyeboliger AS, org.nr. 997 812 824
Sognsveien 70 A, 0855 Oslo
Telefon 23 26 44 50 / Faks 23 26 44 51
E-post: nyeboliger@privatmegleren.no

Megler har fast provisjon pr enhet solgt i prosjektet, kr. 35.000,- eks. mva. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger. I henhold til Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., 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 straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

OVERSKJØTING OG OPPGJØR

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

TILVALG OG ENDRINGER

Fristen for å gjøre tilvalg og endringer er i utgangspunktet utløpt. Eventuelle ønsker om tilvalg / endringer må derfor avtales særskilt i det enkelte tilfelle. Tilvalg og endringer kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp og andre tekniske installasjoner. Adgang til tilvalg er uansett oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til Bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør/ underleverandør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/ underleverandør.

FORBEHOLD

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen 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 presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) 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 illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen 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 akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil

etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 22.

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontraktsdokument forutsettes 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 interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr 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 forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykfeil 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







PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER OSLO

Tom Z. Bliksmark
tzb@privatmegleren.no
Tlf. 909 25 904

Lene Markegård
lm@privatmegleren.no
Tlf. 918 23 923

Vegar Solnørdal
vso@privatmegleren.no
Tlf. 477 55 078

www.jessheimpanorama.no