



VESTBYEN  
Jessheim

## En ny bydel i en ny by

Side 23

Jessheim – Krysset  
som ble en by

Side 16

Ny på Jessheim? Steder det  
er verdt å merke seg

Side 27

BYGG

D



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



// Velkommen til Vestbyen.  
Bo med solen på sitt aller beste.



## VESTBYEN - et nytt prosjekt på Jessheim

Vestbyen blir et nytt og spennende botilbud på Jessheim, en helt ny bydel kun noen få minutters gange fra sentrum.  
Side 6-9

### Jessheim - Krysset som ble en by

Det startet med et kryss, trolig en eller annen gang tidlig på 1700 tallet. Side 16

### Beliggenhet - En ny bydel i en ny by

Det er mye som skjer på Jessheim - en av Norges raskest voksende byer. Side 23



### Friluftslivet på Jessheim

Flott og allsidig natur på alle kanter. Side 24

### 5 perler på Jessheim Side 27

### Sett eget preg på egen bolig

Mulighetene og kvalitetene du får i Vestbyen. Side 30

### 5 Gode grunner til å kjøpe nytt Side 38

### Interiør og Interiørkonsept Side 42-45



### Husbankfinansiering Side 48

### Utomhusplan Side 52

### Leilighets- og etasjeplaner Side 54

### Informasjon til kjøper Side 72

### Romskjema Side 80

### Kvalitetsbeskrivelse Side 82

### Kontakt megler Side 86





JESSHEIM STORSENTER

JESSHEIM TOGSTASJON

VESTBYEN

ALLERGOT UNGDOMSKOLE

DØLI SKOLE

VJ  
VESTBYEN  
JESSHEIM



# Vestbyen

Velkommen til Vestbyen, kun 600 m fra Jessheim sentrum. Et spennende, moderne og solfylt boligkonsept, bestående av 2- til 4-roms leiligheter fra 33 til 85 m<sup>2</sup> med pris fra 1.990.000,-





**En helt ny bydel med få minutters gange fra sentrum**  
Vestbyen blir et nytt og spennende botilbud på Jessheim, en helt ny bydel kun noen få minutters gange fra sentrum. Leilighetene blir vestvendte, lyse og luftige med balkong. Her får du fine solforhold, og velger du leilighet litt opp i etasjene får du flott utsyn med på kjøpet.

I Vestbyen bor du omgitt av grønt på alle kanter. Samtidig blir du boende midt i smørøyet i forhold til butikker, barnehager og skoler, skog og mark, gåavstand til togstasjonen og enkel

tilgang til busser som går på kryss og tvers i hele distriktet.

**Arkitektur på sitt smarteste**  
Moderne arkitektur handler om smart utnyttelse av hver minste kvadratcentimeter, og dette blir Vestbyen et godt eksempel på. Moderne arkitektur på sitt smarteste, 6 etasjer, med 46 arealeffektive 2- til 4-roms leiligheter fra 33 til 85 m<sup>2</sup>. I underetasjene etableres det felles garasje- og bodanlegg. Fokuset har vært å skape prisgunstige boliger, uten å gå på kompromiss med verken standard eller bokvalitet.

Og dette vil du merke med én gang du kommer inn av døren. Leilighetene har vannbåren varme, store vindusflater med integrerte kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer. Badet er et viktig rom i en bolig, og også her vil Vestbyen overraske deg. Elegante fliser på 30 x 60 cm på veggene, 30 x 30 cm på gulvet gir deg et flott og privat tilholdssted for velvære i hverdagen. På badet blir det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

#### Arkitekturen

I Vestbyen er hver minste kvadratcentimeter utnyttet maksimalt. Du får mye bolig for pengene, uten at det går på kompromiss med utsikt, romfølelse eller bokvalitet. Dette er moderne arkitektur på sitt smarteste. Med fine og funksjonelle uterom blir Vestbyen et godt sted å bo.

I Vestbyen bor du omgitt av grønt på alle kanter. Samtidig blir du boende midt i smørøyet.





// Vestbyen er sentrumsnært, men tilbaketrukket med grønne lunger på alle kanter.









# Jessheim – Kryssset som ble en by

Navnet Jessheim stammer fra det norrøne «Jesseimr» og kan bety hjemmet til en jarl. Hvem denne jarlen var, er det ingen som vet noen ting om. Men hvordan Jessheim ble til en by er dokumentert grundig: Det startet med et kryss, trolig en eller annen gang tidlig på 1700 tallet. Da ble Kongevegen til Trondheim anlagt, og Jessheim var et naturlig sted å passere. Ved krysset ble det etablert et skjenkested, og ved skjenkestedet ble det snart en liten bygd. Der slike etableringer dukker opp har folk en tendens til å bli.

Da Norges første Jernbane ble anlagt på midten av 1800-tallet, var det helt på sin plass å legge en stasjon på Jessheim. Landbruk har alltid vært viktig; varer skulle til og fra hovedstaden. Stasjonen fikk navnet Trøgstad, et valg som umiddelbart førte til forvirring. Hvor mange mennesker og varer som havnet her og ikke på stedet med samme navn i Østfold, er det umulig å si. Noen ble det sikkert.

Det tok likevel mange år før navnet ble byttet til Jessum. Det nye navnet fikk også en trang fødsel – det passerte store mengder rekrutter gjennom distriktet, mange av dem kom til Jessum gjennom Bøn. «Fra Bøn til Jessum» ble raskt et lokalt uttrykk, noe som falt kirkens menn tungt for brystet. Blasfemi ble tatt på blodig alvor, back in the days. De klagde sin nød til biskopen, og i år 1900 fikk Jessheim sitt endelige navn. Endelig.

Toget ble fort Jessheims pulsåre, rytmen steg og sank når toget kom og gikk. Det ble bygget større og flere hus; Sveitserstilen ble populær og er synlig fremdeles. Butikker og servicetilbud dukket opp, men landbruk og gårdsdrift var fremdeles grunnmuren. I 1932 mønstret «kubygda» 500 raukoller på landbruks-utstillingen, «en prestasjon ingen bygd i landet kan gjøre Ullensaker etter» i følge Nationen. Og de visste hva de snakket om. I midten av forrige århundre hadde Jessheim alt mennesker trengte for å trives. Hønseri, brusfabrikk, elektrisk forretning, sportsbutikk, isenkram, møbelfabrikk, damefrisør, egen bank, hotell og både kjøtt- og fiskehandler. Befolkningen vokste jevnt og trutt, og tok skikkelig fart på 60-tallet. Da fikk Jessheim rekkehusbebyggelse, som det første stedet i Ullensaker.

I årene som fulgte reflekterte utviklingen på Jessheim utviklingen i landet ellers. Velstanden økte i takt med befolkningen; kjøpesentre, kino, samfunnshus, kulturtilbud, skoler, parkeringsplasser, utesteder, asfalt – Jessheim fikk sin egne lille touch av storby. Flyplassvedtaket åpnet for enda mer utbygging, og førte til en befolkningsvekst få andre steder kan vise til. I Norge går ikke slikt upåaktet hen, og i 2012 fikk Jessheim bystatus. Drøye 300 år etter at to hestekjerresjåfører kranglet om vikeplikten i det lille krysset for aller første gang.





↖ Oslo lufthavn 9 min. 🚗 → ✈️



- BARNEHAGE OG SKOLER:**
- Jessheim skole og ressursenter 1-7 kl 1,1 km
  - Døli skole 1-7 kl 0,4 km
  - Allergot ungdomsskole 8-10 kl 1 km
  - Nordby ungdomsskole 8-10 kl 1,3 km
  - Jessheim videregående skole 0,7 km
  - Hoppensprett vgs Jessheim 2,2 km
  - Jessheim barnehage 3-5 år 0,6 km
  - Romsås barnehage 0-6 år 0,1 km

- TRANSPORT**
- Oslo Gardermoen 8 km
  - Jessheim buss og togstasjon 1 km

- VARER/TJENESTER**
- Jessheim Storsenter 0,7 km
  - Coop Obs Jessheim 0,5 km
  - Joker Jessheim Hageby 0,4 km



↗ Kun 600 meters gange fra Vestbyen til Jessheim sentrum med utallige butikker, aktiviteter og kulturtilbud. 🚶

↙ Oslo 30 min. 🚗









# En ny bydel i en ny by

Det er mye som skjer på Jessheim. Bare 8 km unna ligger Gardermoen hovedflyplass, med all den lokale aktiviteten dette har ført til. Gardermoen vokser stadig, og Jessheim er et naturlig nedslagsfelt både for bolig og næringsaktivitet. Dette er en av grunnene til at Jessheim er en av Norges raskest voksende byer. Det er mange andre spennende prosjekter som også legges hit, det nye nasjonale sykehuset til Landsforeningen for hjerte- og lungesyke er plassert på Jessheim.

Å bo i et nytt bygg i en ny by fører mye positivt med seg. Én ting er selvsagt at alt er fint og nytt, det ligger i ordet, men viktigere er det at alt er utviklet, designet og bygget for

mennesker av i dag, med alle de teknologiske nyvinningene og smarte løsningene dette har med seg. Og alt ligger like i nærheten.

Den nærmeste barnehagen ligger 100 m hjemmefra. Barneskole finner du 400 m km hjemmefra, ungdomsskole 100 m og videregående 700 m. Med litt følgehjelp for de minste, kan barn stort sett gå eller sykle til skolen alle årene de går der.

I kort avstand finner du kulturhus, kino, treningssentre, svømmehall og idrettsparker, og alle butikkene, kjøpesentrene, cafeene og spisestedene du kan ønske deg. Det er ikke noe poeng å ramse opp; det er på plass alt sammen.

**Ullensaker kommune**  
Ullensaker kommune har opplevd en befolkningsvekst få andre steder i Norge kan vise til. Dette gjør at alt rundt deg er bygget etter tipp topp moderne standard – skoler, barnehager, offentlige tjenester og servicetilbud. Du flytter i realiteten inn i en helt ny by.





# Friluftslivet på Jessheim

Jessheim har et svært aktivt idretts- og friluftsmiljø. Dette har bokstavelig talt en naturlig forklaring; flott og allsidig natur ligger rundt på alle kanter. Like i nærheten av Vestbyen ligger Norbytjernet, ett av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det stier for rullestol og barnevogn, vakker sandstrand og badeplass. Det er ikke bare mennesker som trives her, Norbytjernet har et variert og spennende plante- og fugleliv. Fra Nordby går det også turstier du kan bruke hele året, fra skogsområdet Vestmoen til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen. Og vil du lenger ligger det enorme skogsområder og venter på deg, både på ski og på sykkel, og alt er tilgjengelig rett fra inngangsdøren.





# 5 perler på Jessheim

Ny på Jessheim? Her er en liste over fem steder det er verdt å merke seg.

## Raknehaugen.

Er du svak for myter og sagn? Da er Raknehaugen et absolutt must-see. Dette er en av Nord-Europas største menneskeskapt hauger – hvorvidt den kan kalles en gravhaug eller ikke, klarer historikerne nemlig ikke å si noe om. I følge et lokalt sagn er dette hvilestedet til Kong Rakne, som skal ligge mellom to hvite hester med lag på lag av tømmer over seg. Undersøkelser har avdekket tømmeret, men kongen har man enda ikke sett noe til. Kanskje han venter på at rette person skal dukke opp? Drar du dit sent en kveld, kan det hende du hører at han kaller på deg.

## Nordbytjernet.

Nordbytjernet er et av Jessheims mest populære utferd-sområder, og ikke uten grunn. Det ligger bare 1 km fra sentrum, og har turvei for rullestol og barnevogn. Tjernet har et spennende og allsidig plante- og fugleliv. Om vinteren kan du fiske på isen, om sommeren kan du bade. Da går også Tjernetfestivalen av stabelen, et kulturarrangement for hele familien.

## Sykkeltur til Holtersaga.

Denne turen er en fin inngangsportale til skogsområdene rundt Jessheim. Akkurat passe kupert, den tar deg gjennom kulturlandskap og forbi flotte utsiktspunkter. Du passerer elven Leira, her er det en fin avstikker ned til Kråkfoss, en fin rasteplass med bord og stoler. Rester av dammen er fremdeles synlig, her kan vannkraftanlegg spores til slutten av 1300-tallet. Etter 11 kilometer er du fremme på Holtersaga – her ligger marka og venter.

## Jessheim Storsenter.

For deg med hang til det litt mer urbane, er Jessheim storsenter et naturlig valg. Senteret stod ferdig i 1968, og var en av landets første. Bygget ble kjent for sin

bronsefigur av den romerske gudinnen Vesta. Hun var ingen hvem som helst – i hånden hadde hun en fakkel som brant med naturgass. Det var selvsagt bare snakk om tid før dette ble betraktet med et brannvernsperspektiv, og på 80-tallet ble flammen erstattet av et elektrisk lys – uten tillatelse fra kunstneren. Kompromisset ble en bronseskulptur av en flamme, slik den ser ut når den brenner med naturgass.

I dag har senteret over 150 butikker og serveringssteder, men den sosiale verdien senteret har betyr like mye som servicetilbudet. Etter 50 år har det blitt en hjørnestein i lokalmiljøet.

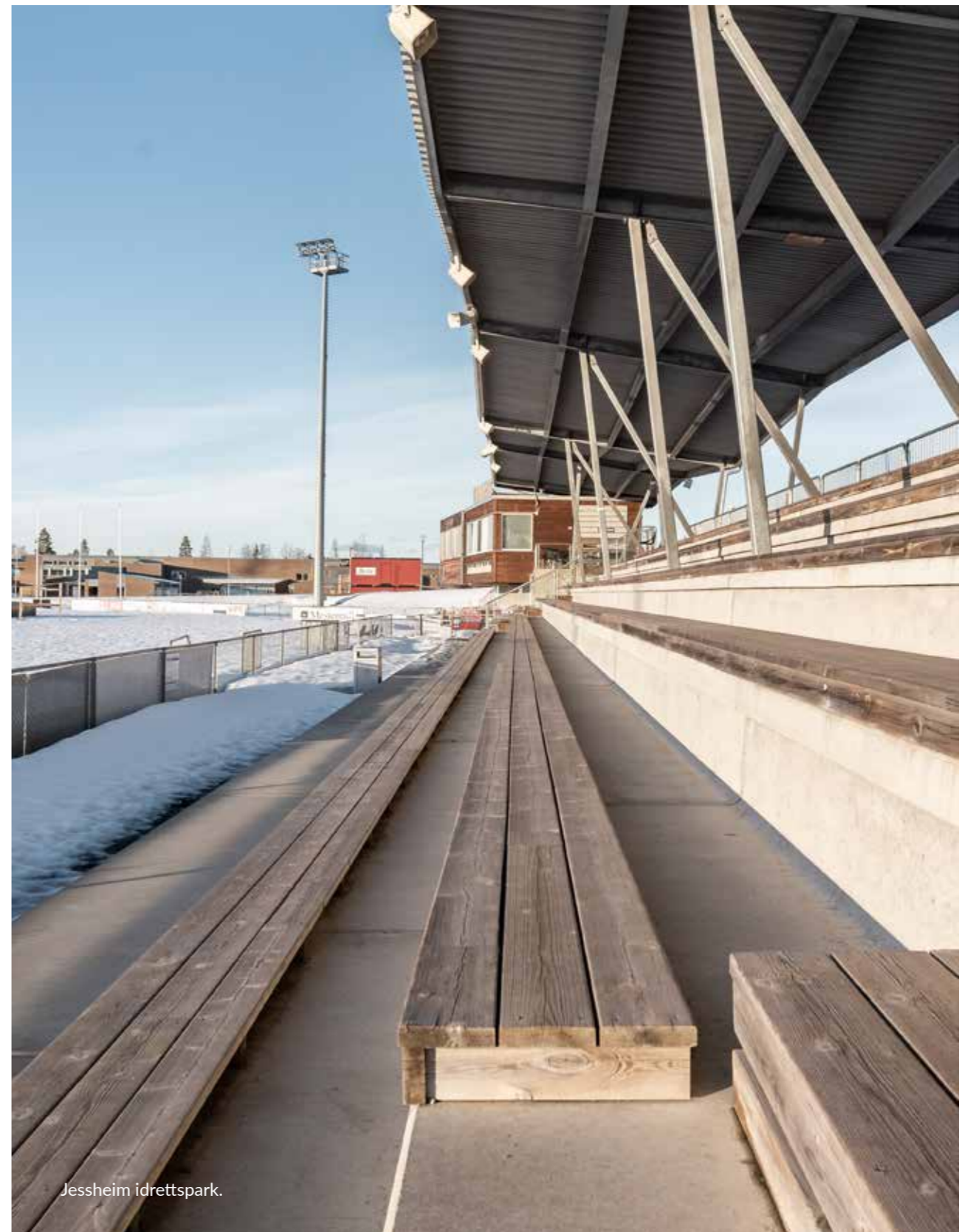
## Jessheim stasjon.

Jessheim stasjon er et klassisk eksempel på teglstensarkitektur fra starten av 1900-tallet, som gjør den verdt et besøk i kraft av seg selv. Stasjonen har også en morsom historie: I 1904 brøt en av bygdas mer tvilsomme individer seg inn i stasjonsbygningen, med seg hadde han anselige mengder dynamitt. Det var hektisk handelsaktivitet på jernbanen, og pengeskapet kunne inneholde store pengesummer. Mannens forståelse for sprengstoff var like fraværende som hans forståelse for rett og galt, han brukte alt for mye og i eksplosjonen som fulgte klarte han å brenne stasjonshuset av tre ned til grunnen. Da det nye, flotte teglstensbygget sto klart, ble dette noe alle innbyggerne ble stolt av. Den stolteste av alle var moren til skapsprengeren, som hardnakket hevdet at Jessheim hadde sønnen å takke for det nye bygget. Et tidlig eksempel på kriminalomsorg i praksis.

Det er også flere gode grunner til å besøke Jessheim stasjon. Herfra er du på Oslo S i løpet av 39 minutter – der ligger perlene på en snor.







Jesheim idrettspark.



# Sett eget preg på egen bolig







Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Å flytte inn i en bolig du selv har satt preg på er viktig for svært mange. Dette blir det også mulighet til her; gjennom en online tilvalgsportal som blir liggende på hjemmesiden kan du for eksempel velge fargetonene du ønsker å bli omgitt av, gulv, fliser, kjøkken, med mer. Kjøper du en av de store 4-roms leilighetene på 85 m<sup>2</sup> kan du også gjøre endringer som strekker seg langt forbi interiørfarger – her kan du enkelt legge til rette for utleie av en del av egen bolig. Leiligheten er utformet slik at du selv kan bo i en flott 3-roms samtidig som du kan leie ut en mindre del av boligen som kan ha separat bad og kjøkken. Med husbankfinansiering med en rente på 1,55 %\* kan dette gjøre underverker for økonomien.

#### Allsidige boliger gir et allsidig bomiljø

Utformingen av leilighetene er så gjennomtenkt at mennesker i alle aldre og alle livssituasjoner kan ha glede av å bo der. Dette gir utgang-

spunktet for et fint nabolag. En syvåring som deler en benk med en 67-år gammel nabo? Slikt skaper et godt sosialt miljø og gode opplevelser for begge. Finne naboer som deler din interesse for golf, sykkel, ski eller snowboard? Her er det plass til alt, alle leilighetene får sin egen sportsbod på 5 m<sup>2</sup> i felles garasje- og bodanlegg. Felles interesse for bilturer?

#### Boliger mange får mulighet til å bo i

Vestbyen har fått tilsagn om husbankfinansiering, et kvalitetsstempel forbeholdt solide, gjennomtenkte og helstøpte boligprosjekter. Med startpris på 1.990.000,- og finansiering inntil 80 %, blir dette et godt regnestykke for mange.

#### Lyst inne, lyst ute

Kvaliteten til en bolig strekker seg langt over dørstokken til inngangsdøren. I Vestbyen blir det rikelig med grøntarealer mellom bygningene,

busker, benker, små trær og områder med sandkasser og lekeapparater for de minste. Det blir lyst og med fine solforhold; her ute skal både små og store kunne nyte sol i fjeset og vind i håret året rundt.

#### Husbanken

Husbanken har blitt et kvalitetsstempel for nye boligprosjekt - det er ensbetydende med at leilighetene er miljøvennlig, energivennlig og universielt utformet.

Vestbyen har fått godkjenning som betyr at kjøpere i prosjektet kan benytte seg av markedets gunstigste boliglån med en rente på 1,55 %\*.

Husbanken.no







Illustrasjon. Avvik vil forekomme.







# FEM GODE GRUNNER TIL AT DET ER SMART Å KJØPE NYTT!

## 1 SI FARVEL TIL ALT SOM HETER OPPUSSING

I en ny leilighet kan du bo i mange år uten å bruke en krone på oppussing. Du trenger heller ikke å bekymre deg for ubehagelige overraskelser som kan følge med der noen har bodd før deg, som skjulte fuktskader eller gamle elektriske anlegg. I en brukt leilighet kan prisen for oppussing og normalt vedlikehold koste ti til hundretusener i løpet av få år. Med ny leilighet får du kontroll over utgiftene, og kan bruke hodet, fritid og penger på langt, langt kjekkere ting.

## 2 NYE NABOER

Selv om det kan være trist å ta farvel med dagens naboer, vil en ny leilighet gi deg muligheten for å stifte nye, gode bekjentskaper. I Vestbyen fins det mange gode møteplasser, som alle vil bidra til et godt bomiljø.

## 3 REKLAMASJONSRETT I 5 ÅR

Som kjøper av ny leilighet, er du dekket av bustadoppføringsloven. Denne ivaretar dine interesser med reklamasjonsrett og økonomisk garanti iht. bustadoppføringslova i 5 år.

## 4 LAVE OMKOSTNINGER

Når du kjøper ny leilighet, betaler du kun 2,5 prosent av andel tomteverdi i dokumentavgift til staten – ikke 2,5 prosent av hele kjøpesummen som ved brukt selveierbolig. Med en pris på for eksempel kr 3,29 millioner og andel tomteverdi på kr 120.000,- vil forskjellen på dokumentavgiften være kr 79.250,- .

## 5 DU SLIPPER Å FYRE FOR KRÅKENE

En ny leilighet som disse i Vestbyen benytter energiøkonomiske og klimavennlige løsninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, samt bedre isolasjon, gir god komfort. Det lille du faktisk bruker på oppvarming vil komme deg til gode, ikke fuglene på taket ...







Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



# Interiør og interiørkonsept

Det er interiørarkitektfirmaet Paulsen og Nilsen som står bak interiørkonseptet til Vestbyen. Dette er anerkjente interiørarkitekter med lang erfaring som spenner fra både private hjem til større offentlige næringsbygg. Sammen med arkitekt har de bidratt til at leiligheten i Vestbyen har fått et tidløst design med karater og gode funksjonalitet.

## Konsepter som gir valgmuligheter og en rød tråd

Kvaliteten på interiøret på Vestbyen er nok noe høyere enn vanlig for nybyggprosjekter i denne prisklassen. Utbygger ønsker å gi boligkjøper frihet til å velge sin personlige stil gjennom interiørkonseptene. Det medfølger en standard interiørpakke av god kvalitet som er inkludert i prisen, i tillegg tilbys det to interiørpakker som tilvalg. Tanken bak hvert enkelt interiørkonsept er at det skal gi en rød tråd gjennom hele boligen. Vi har utarbeidet tre ulike konsepter, og tror det skal være noe for enhver smak her.

## Farger er i fokus igjen - trenden har snudd

Etter flere år med hvitt og veldig duse og nøytrale farger, er det nå endelig lov til å kunne leke seg litt med farger igjen. Til Vestbyen har vi valgt ulike fargekombinasjoner for de tre konseptene. Alle fargekombinasjonene har en nøytral basisfarge i tillegg til to harmoniserende farger hvor den ene er leken og «popper» mer frem.

Etter at du har overtatt leiligheten kan du altså bruke farger på alle rommene fra pal-

etten som hører til det interiørkonseptet du har valgt. Ønsker du å male hele rom i samme farge, noe som er den tydelige trenden i dag, eller ønsker du en kontrastvegg i et rom? Det er helt opp til deg. Dagens trendbilde går i retning av å være litt modig og gå «all in» med farger. Tidligere hadde man kanskje en vegg med en kontrastfarge i et rom, i dag maler man gjerne hele rommet, inkludert gerikter, dører og himling, i én farge. Dette gir rommet mer karakter og faktisk en større romfølelse. I tillegg kommer møbler eller pyntegjenstander mer til sin rett på grunn av fint samspill med fargen på veggene. Det er også veldig hyggelig å bo med farger rundt seg, og det viser personlighet.

Vårt ønske er å tilby deg som boligkjøper gode rom med effektive planløsninger, og gi inspirasjon til innredning ved hjelp av disse interiørkonseptene.

Se flere interiørbilder på:  
[fredensborgbolig.no/vestbyen.no](http://fredensborgbolig.no/vestbyen.no)



TILVALGSMULIGHET DERSOM DU ØNSKER DET LILLE EKSTRA:

## Velg mellom ulike interiørkonsept



### Klassisk standard:

Kjøkkenet med hvite fronter og armatur av krom.

Basefargen på veggene er kalkgrå. Her kan du legge til farger i rosa og rødtoner (warm blush og soft skin) som er veldig i vinden nå. Disse fargene gir rommene en varm og lekker stil.

Tilvalg til standardpakken: Avlange fliser på kjøkkenet. Fliser som er lagt vertikalt gir en spennende effekt.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

**Bad:** I alle leilighetene er det duse grå fliser til alle tre konseptene, med 30 x 30 cm fliser på gulv, 30 x 60 cm fliser på vegg, og 10 x 10 cm fliser på gulv i dusjen.

**Gulv:** Alle leilighetene får lys enstavs eikeparkett.



### Grønt konsept (tilvalg):

Kjøkkenet med koksgrå fronter og svart armatur.

Horisontale fliser som er lagt som murstein (forbandt) gir en original effekt.

Her er det lagt vekt på farger som harmonerer godt, med fargen hvit pepper på veggene i samspill med to grønne toner (granskygge og green marble), der grønn-tonene gir et fint samspill med basisfargen.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



### Blått konsept (tilvalg):

Kjøkkenet med mørkeblå fronter. Tidsriktige håndtak som har en litt teksturert følelse.

Gråbeige («griesh») fliser 5x5 cm.

Basefargen på veggene er dempet grå (sheer grey) med kashmir/okergul (cashmere) og varm grå som kontrastfarge.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.







# Husbankfinansiering



Husbanken har blitt et kvalitetsstempel for nye boligprosjekt. Leiligheten i Vestbyen har nå fått godkjenning som betyr at kjøpere i prosjektet kan søke om å benytte seg av markedets gunstigste boliglån med en rente fra 1,55 % og avdragsfrihet i inntil 8 år. Megler vil bistå kjøpere med utfylling av søknad etter behov.

## Husbankfinansiering av 2-roms til 1.990.000,-

FINANSIERING		PR. MND.
Egenkapital (20%)	398.000,-	
Husbanklån / rentekostnad (1,55% p.a.)	1.592.000,-	2.056,-
Skattefradrag (forutsatt skattbar inntekt)		452,-
Månedlig kostnad husbankfinansiering*		1.604,-

\*forutsatt avdragsfri periode

## Husbankfinansiering 4-roms til 5.290.000,-

FINANSIERING		PR. MND.
Egenkapital (20%)	1.058.000,-	
Husbanklån / rentekostnad (1,55% p.a.)	4.232.000,-	5.466,-
Skattefradrag (forutsatt skattbar inntekt)		1.203,-
Månedlig kostnad husbankfinansiering*		4.264,-

\*forutsatt avdragsfri periode

Det er benyttet en rente på 1,55 % p.a. ved beregning av månedlig rentekostnad. Månedlig flytende rente i husbanken per 1.mars er 1,549 %. Fra 1. mai er flytende rente fra 1,579 %. Effektiv rente vil være 0,1-0,2 prosentpoeng høyere avhengig av lånets størrelse og nedbetalingsvilkår.













# Utomhusplan

Uteområdene på Vestbyen blir grønne og frodige, et sted beboerne kan kjenne sol i fjeset og gress mellom tærne. Her er det menneskelig samvær og velvære som setter notene.

Mellom leilighetene i første etasje og fellesområdene blir det et «grønt» skille, busker og vegetasjon gir beboerne i første etasje privatliv også når fellesområdene er i bruk. Oppholdsarealene med fast dekke blir lagt til de mest solfylte områdene; her blir det gode muligheter for både ro og lek.

Tunene er bundet sammen med gangveier, det skal være lett å stikke over til bekjente i nabobygget. Disse gangstiene er også knyttet til et stinett som fører rett ut i friområdene rundt. Fellesområdene er bilfrie da parkering skjer under bakken.

- |  |  |
|--|--|
|  Inngang                |  Felles uteområder/benker |
|  Innkjøring til garasje |  Avfall                   |
|  Lek                    |  Sykkelparkering          |



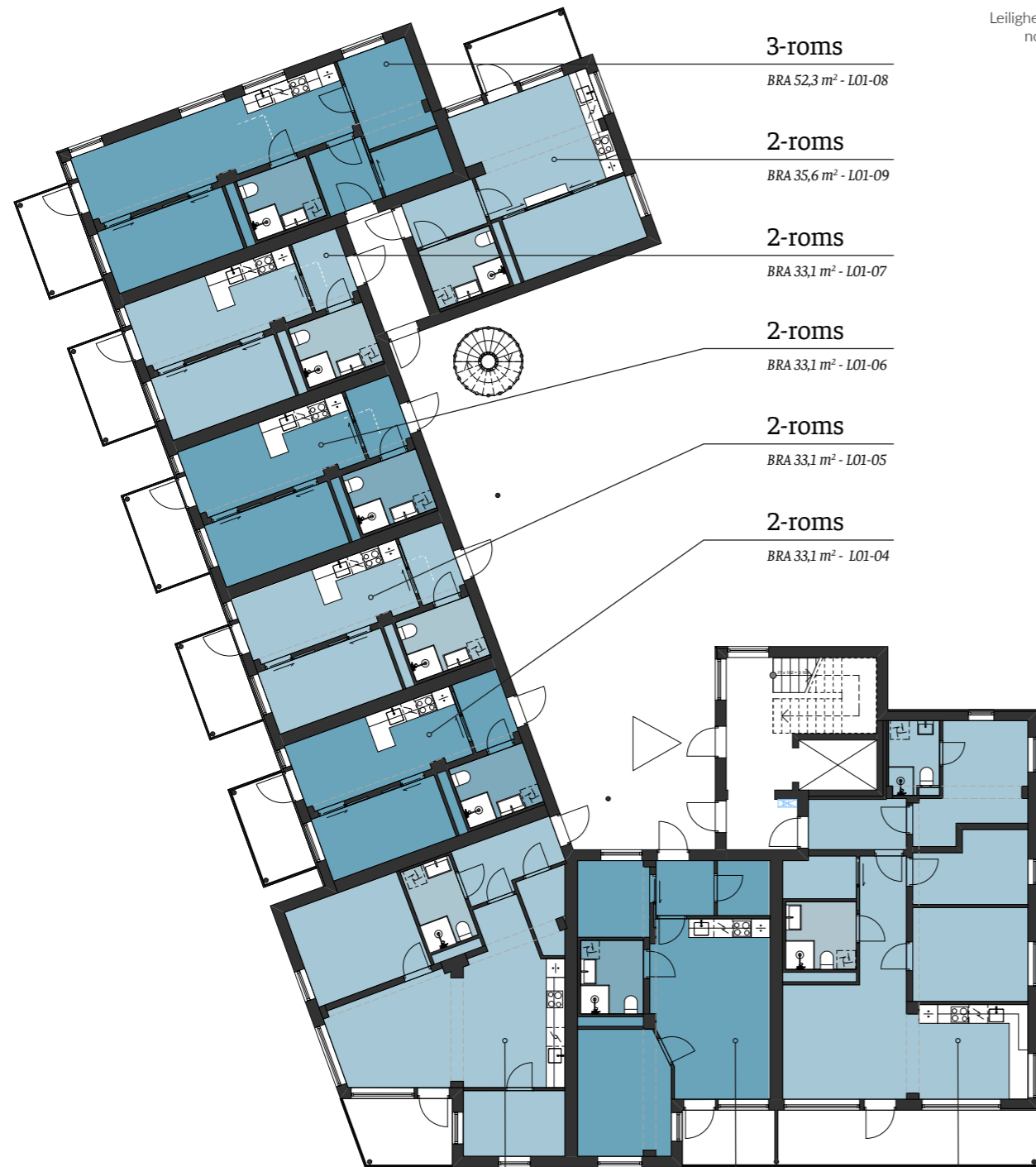


# Leilighets- og etasjeplaner





# PLAN 1



**3-roms**

BRA 52,3 m<sup>2</sup> - L01-08

**2-roms**

BRA 35,6 m<sup>2</sup> - L01-09

**2-roms**

BRA 33,1 m<sup>2</sup> - L01-07

**2-roms**

BRA 33,1 m<sup>2</sup> - L01-06

**2-roms**

BRA 33,1 m<sup>2</sup> - L01-05

**2-roms**

BRA 33,1 m<sup>2</sup> - L01-04

**3-roms**

BRA 66 m<sup>2</sup> - L01-03

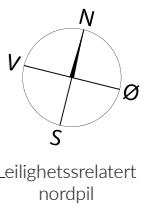
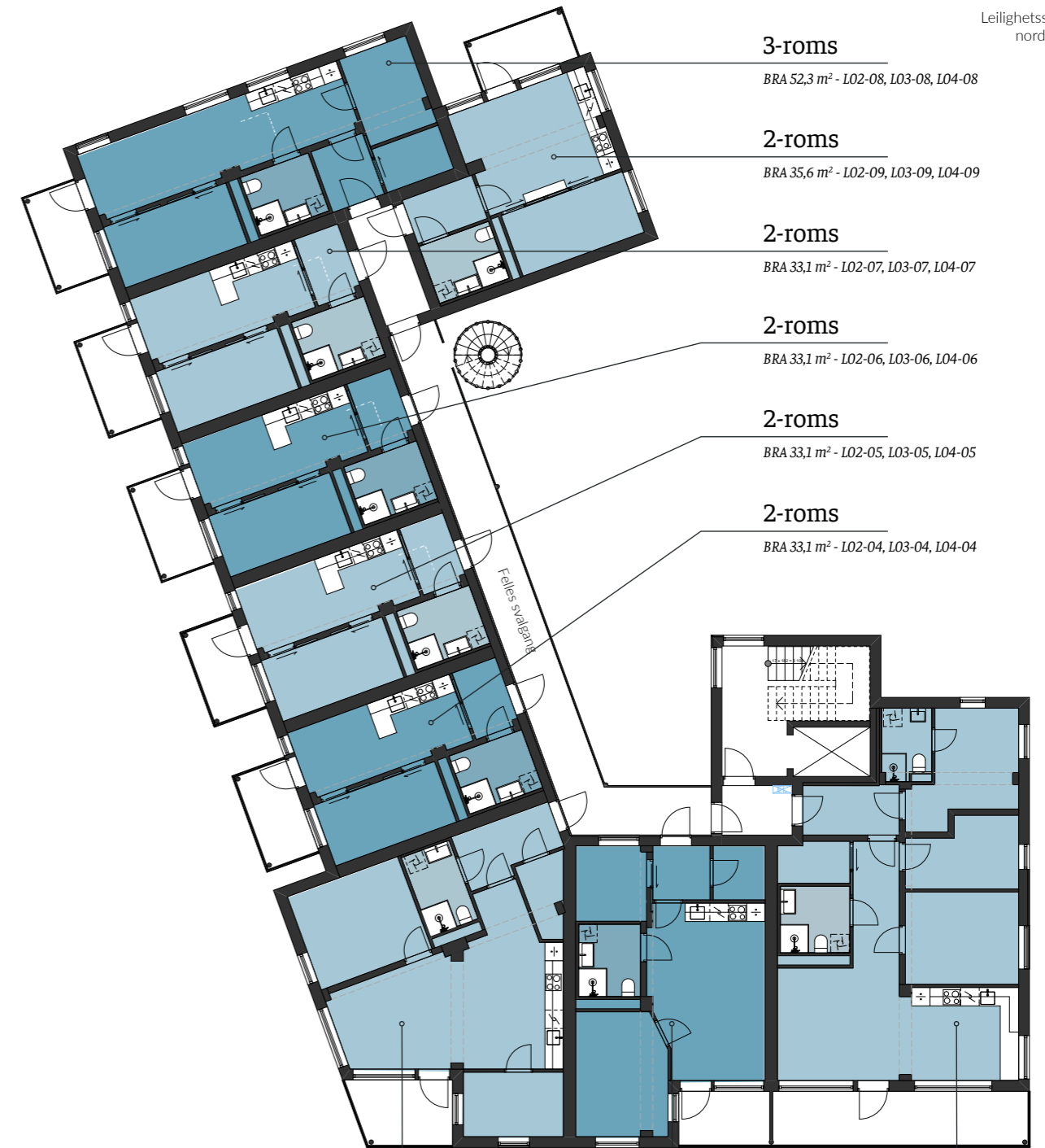
**3-roms**

BRA 52,5 m<sup>2</sup> - L01-02

**4-roms**

BRA 85 m<sup>2</sup> - L01-01

# PLAN 2, 3 OG 4



**3-roms**

BRA 52,3 m<sup>2</sup> - L02-08, L03-08, L04-08

**2-roms**

BRA 35,6 m<sup>2</sup> - L02-09, L03-09, L04-09

**2-roms**

BRA 33,1 m<sup>2</sup> - L02-07, L03-07, L04-07

**2-roms**

BRA 33,1 m<sup>2</sup> - L02-06, L03-06, L04-06

**2-roms**

BRA 33,1 m<sup>2</sup> - L02-05, L03-05, L04-05

**2-roms**

BRA 33,1 m<sup>2</sup> - L02-04, L03-04, L04-04

**3-roms**

BRA 66 m<sup>2</sup> - L02-03, L03-03, L04-03

**3-roms**

BRA 52,5 m<sup>2</sup> - L02-02, L03-02, L04-02

**4-roms**

BRA 85 m<sup>2</sup> - L02-01, L03-01, L04-01

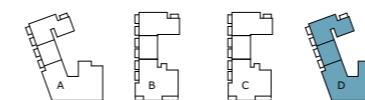
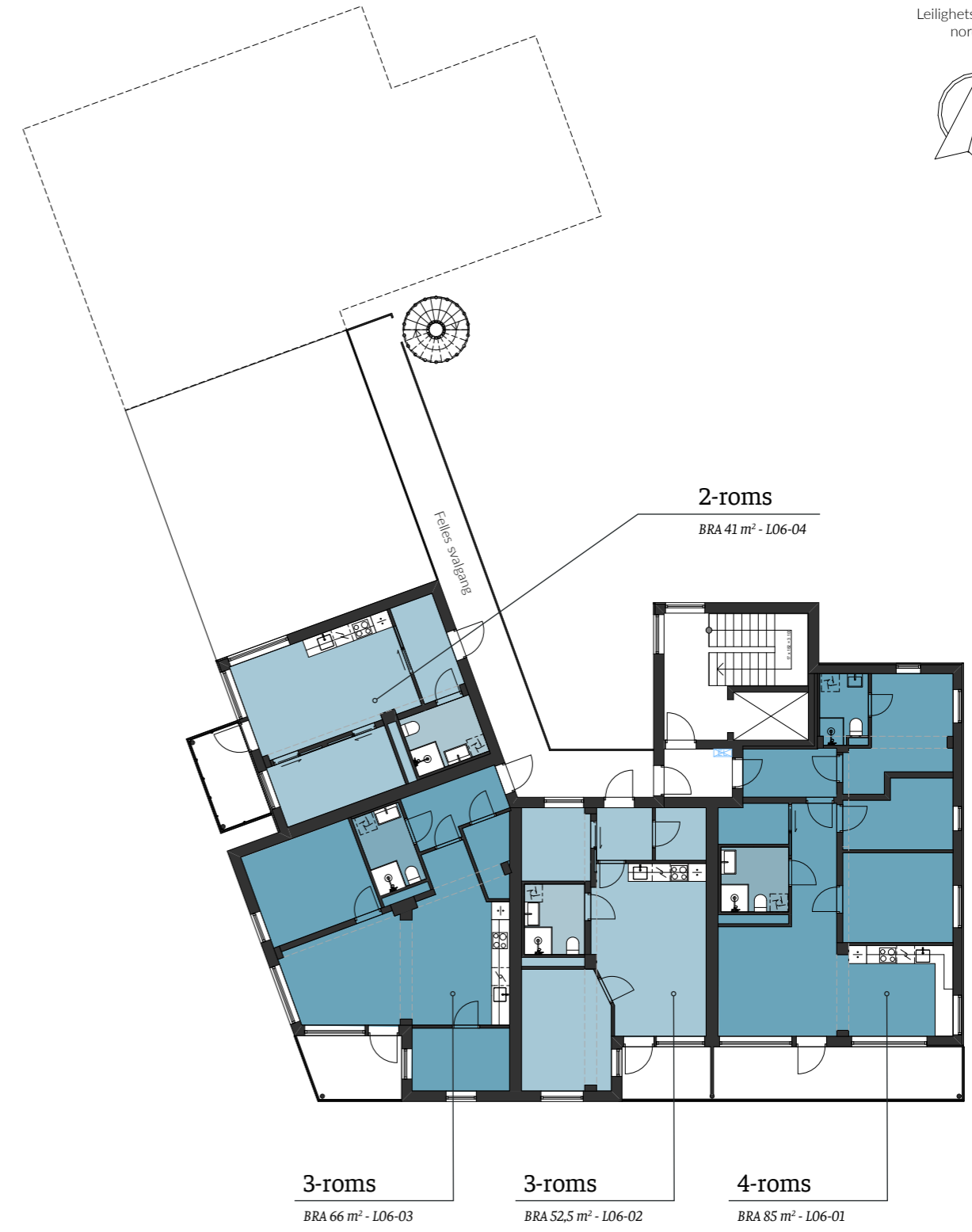
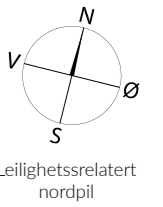




# PLAN 5



# PLAN 6





## 2-ROMS

BRA: 33,1 m<sup>2</sup>

P-ROM: 33,1 m<sup>2</sup>

Balkong/markterrasse: 5,5 m<sup>2</sup>

Etasje: 1, 2, 3, 4 og 5

Leilighetsnr.:

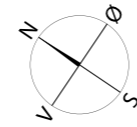
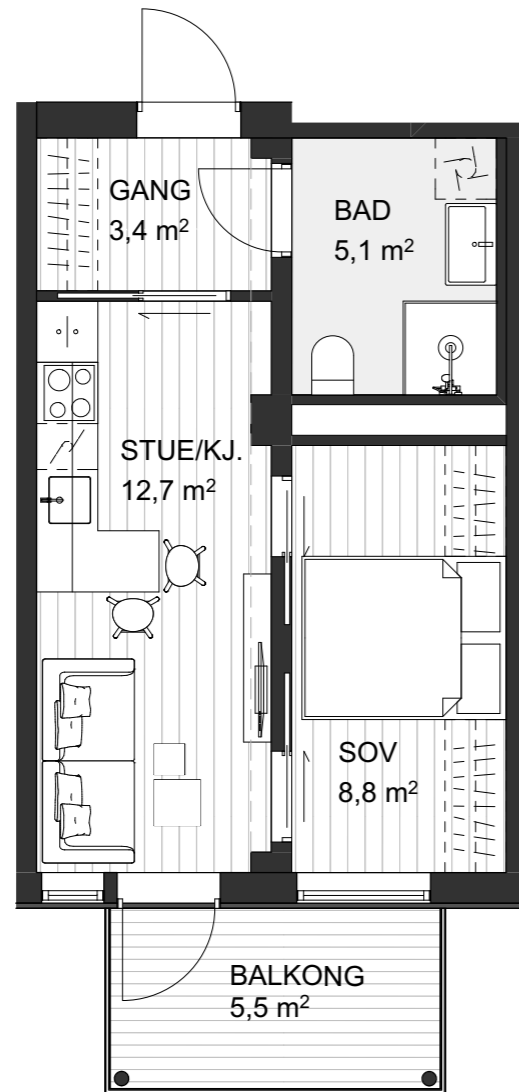
L01-04, L01-05, L01-06, L01-07,

L02-04, L02-05, L02-06, L02-07,

L03-04, L03-05, L03-06, L03-07,

L04-04, L04-05, L04-06, L04-07,

L05-04, L05-05, L05-06



Leilighetsrelatert  
nordpil

## 2-ROMS

BRA: 35,6 m<sup>2</sup>

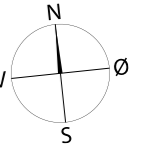
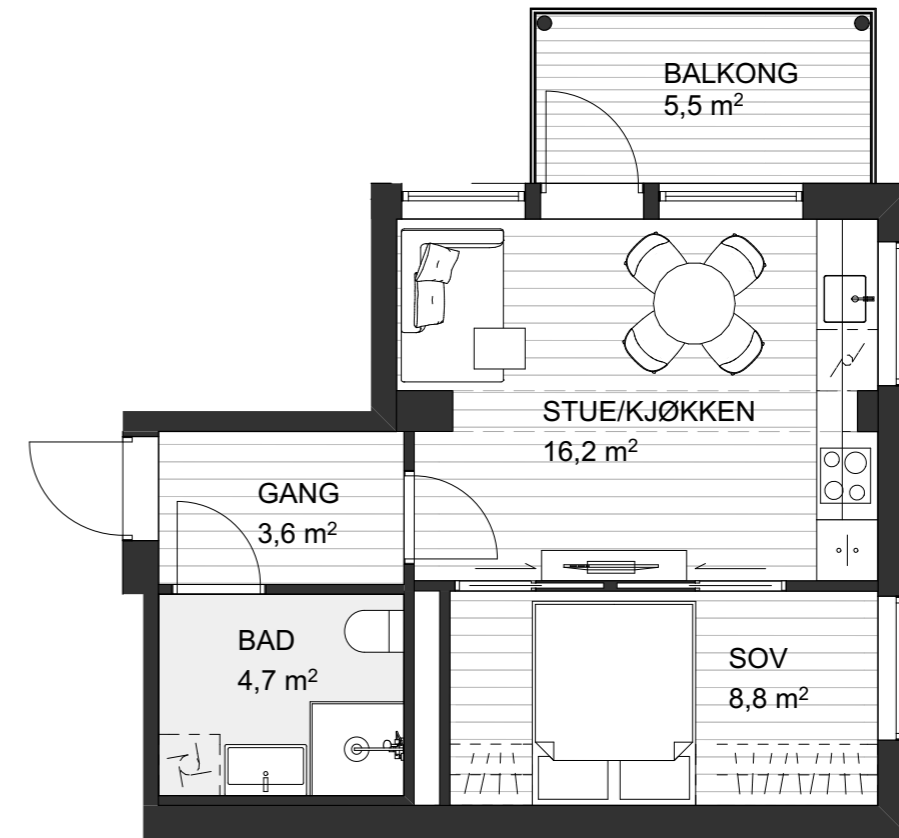
P-ROM: 35,6 m<sup>2</sup>

Balkong/markterrasse: 5,5 m<sup>2</sup>

Etasje: 1, 2, 3 og 4

Leilighetsnr.:

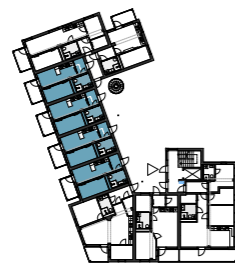
L01-09, L02-09, L03-09, L04-09



Leilighetsrelatert  
nordpil

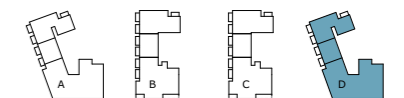
Praktisk og smart 2-roms leilighet med sydvestvendt balkong.  
Romslig soverom med god plass til garderobeløsning.

Fasade D vest



Arealeffektiv 2-roms endeleilighet med romslig balkong.  
Soverom med god plass til garderobeløsning.

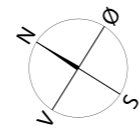
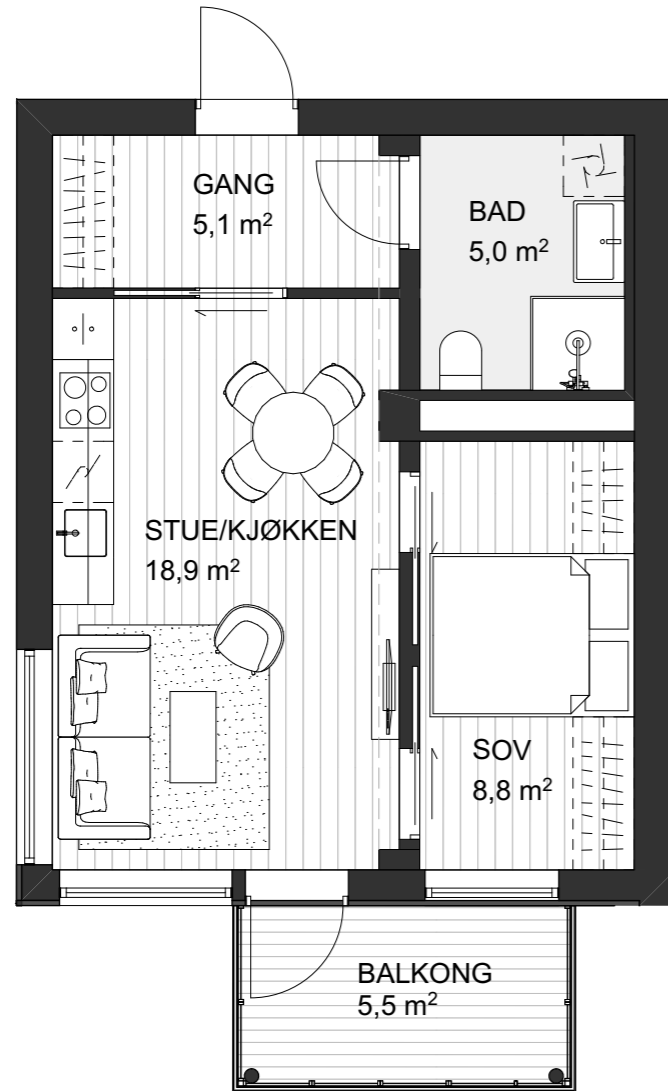
Fasade D nord





## 2-ROMS

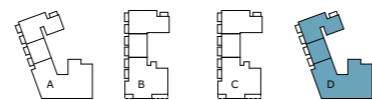
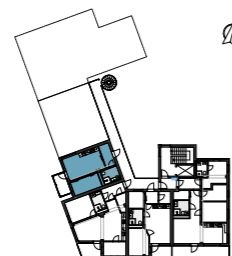
BRA: 41 m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 41,0 m<sup>2</sup>  
 Balkong: 5,5 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 6  
 Leilighetsnr.:  
 L06-04



Leilighetsrelatert  
 nordpil

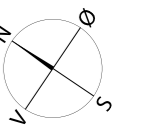
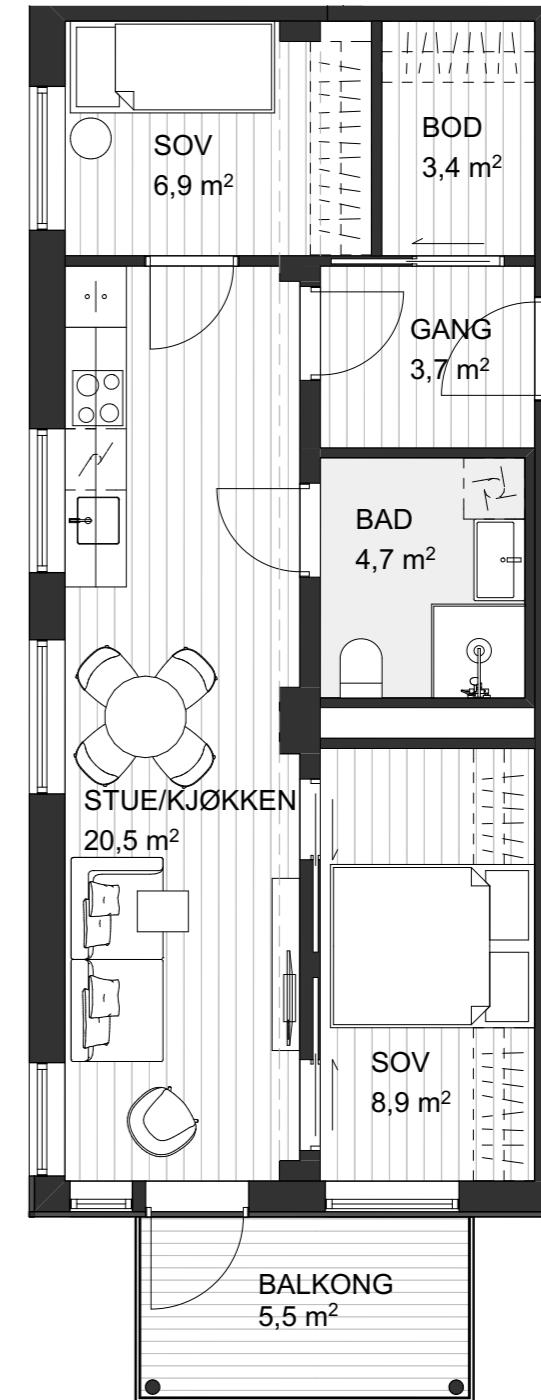
2-roms toppleilighet med innglasset sydvestvendt balkong. Praktisk og arealeffektiv planløsning med romslig soverom og bad. God plass til garderobeløsninger.

Fasade D vest



## 3-ROMS

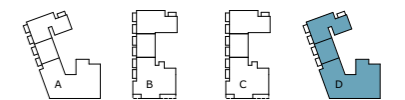
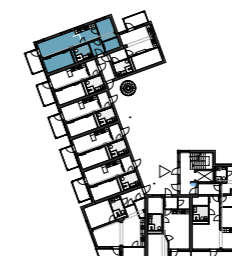
BRA: 52,3 m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 48,5 m<sup>2</sup>  
 Balkong/markterrasse: 5,5 m<sup>2</sup>  
 Etasje: 1, 2, 3 og 4  
 Leilighetsnr.:  
 L01-08, L02-08, L03-08, L04-08



Leilighetsrelatert  
 nordpil

Meget arealeffektiv 3-roms leilighet med smart planløsning og vestvendt balkong. 2 romslige soverom, god plass til garderobeløsninger samt innvendig bod.

Fasade D vest





## 3-ROMS

BRA: 52,5 m<sup>2</sup>

P-ROM: 49,2 m<sup>2</sup>

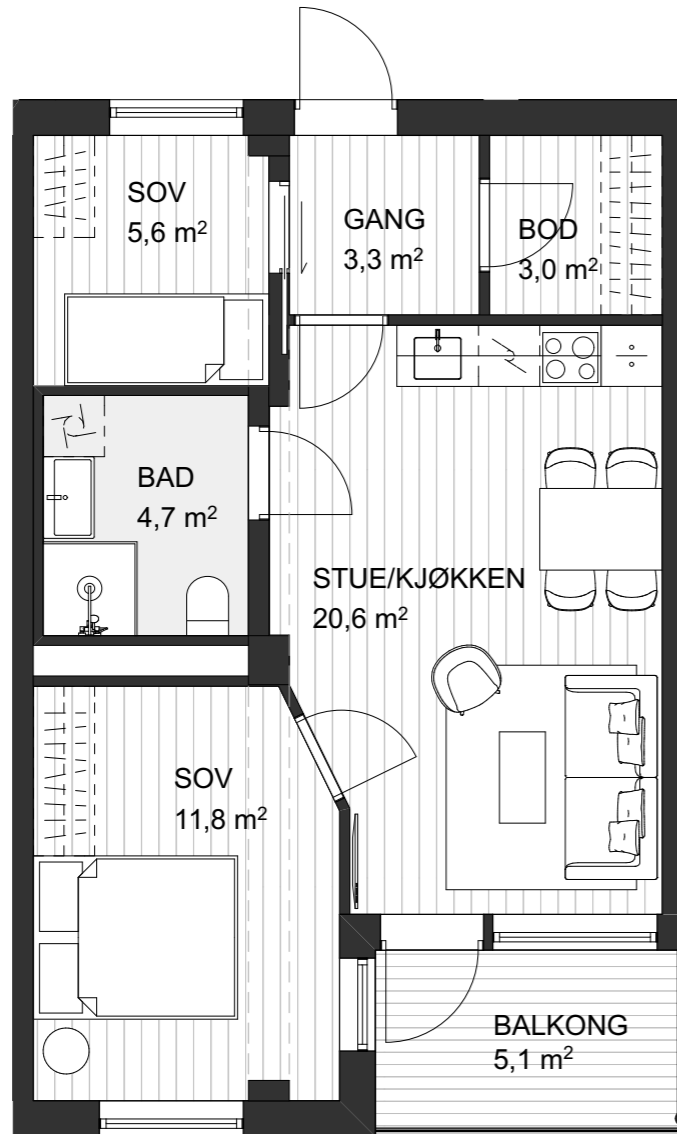
Balkong: 5,1 m<sup>2</sup>

Etasje: 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Leilighetsnr.:

L01-02, L02-02, L03-02,

L04-02, L05-02, L06-02



## 3-ROMS

BRA: 66 m<sup>2</sup>

P-ROM: 62,4 m<sup>2</sup>

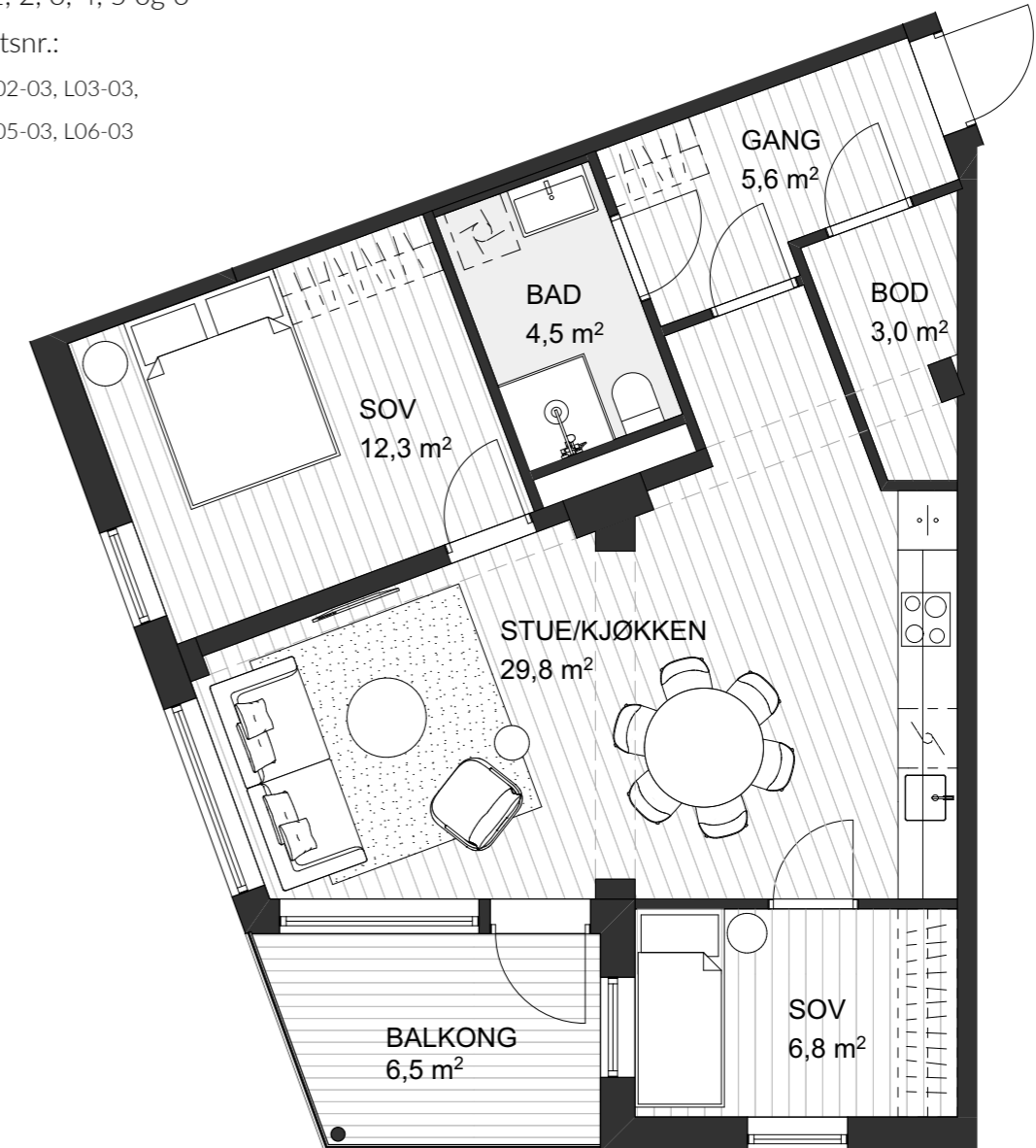
Balkong: 6,5 m<sup>2</sup>

Etasje: 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Leilighetsnr.:

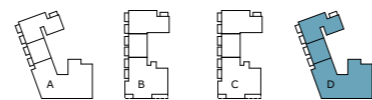
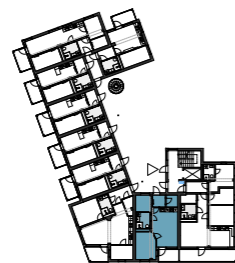
L01-03, L02-03, L03-03,

L04-03, L05-03, L06-03



Meget arealeffektiv 3-roms leilighet med smart planløsning og sydvendt balkong. 2 romslige soverom, god plass til garderobeløsninger samt innvendig bod.

Fasade D sør



3-roms hjørneleilighet med god planløsning og sydvendt balkong. Leiligheten har 2 soverom og god plass til garderobeløsninger samt innvendig bod.

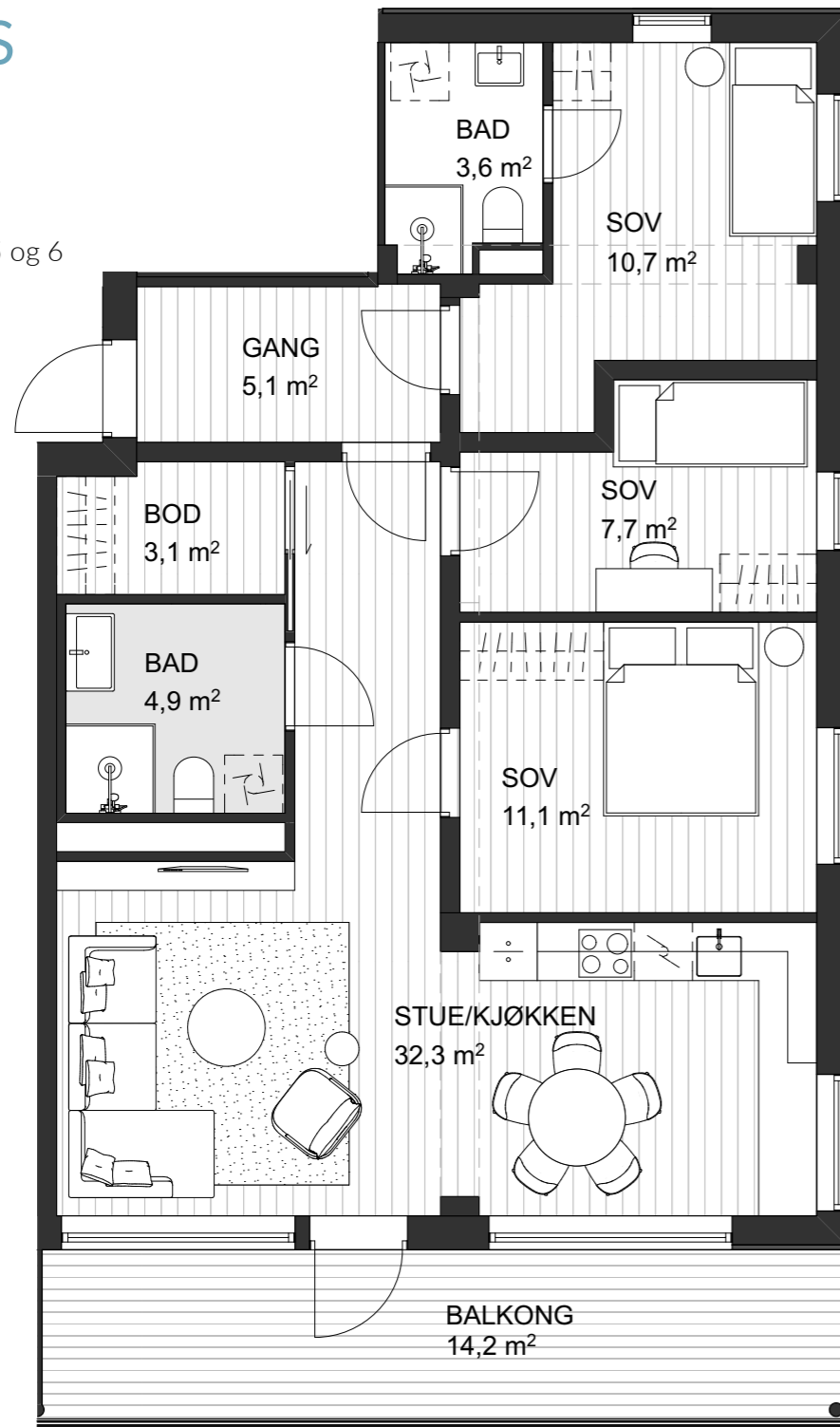
Fasade D sør





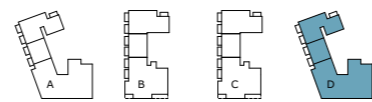
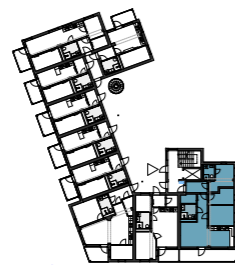
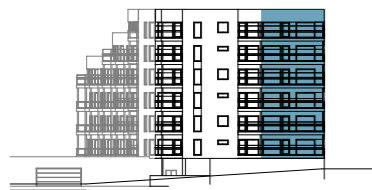
# 4-ROMS

BRA: 85 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 81,2 m<sup>2</sup>  
Balkong: 14,2 m<sup>2</sup>  
Etasje: 1, 2, 3, 4, 5 og 6  
Leilighetsnr.:  
L01-01, L02-01,  
L03-01, L04-01,  
L05-01, L06-01



4-roms endeleilighet med stor sydvendt balkong på 14,2 kvm. Leiligheten har 3 romslige soverom og 2 bad. Adskilt soverom og bad kan benyttes som egen praktkantdel.

Fasade D sør



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.









Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



## INFORMASJON TIL KJØPER - BYGG D

### Meglernes oppdragsnummer

121-17-9016

### Generelt om Vestbyen

Boligprosjektet «Vestbyen» er lokalisert ved Bekkefarett rett utenfor Jessheim sentrum. Vestbyen er planlagt å bestå av cirka 750 leiligheter når prosjektet er ferdigstilt.

Det samlede utbyggingsområdet består av eiendommene gnr. 132 bnr. 275, 299, 301, 302, 303 og 304 i Ullensaker kommune («Utbyggingsområdet»). Samlet tomteareal for Utbyggingsområdet er cirka 58.000 m<sup>2</sup>. Utbyggingsområdet er regulert til bolig.

Vestbyen er planlagt oppført i minimum fire byggetrinn, fordelt på de fire regulerte utbyggingsfeltene, Felt B1 til Felt B4. Utbyggingsfeltene fremgår av reguleringskartet.

### Vestbyen - Byggetrinn 1

Byggetrinn 1 er beliggende på Felt B1 på gnr. 132 bnr. 301. Byggetrinnet består av fire bygg, Bygg A til Bygg D, med felles underjordisk garasje- og bodanlegg samt inn- og utvendige fellesarealer («Byggetrinn 1»).

Byggetrinn 1 vil bestå av totalt 184 leiligheter, fordelt med 46 leiligheter i hvert av de fire byggene. Bygg A, B og C er allerede solgt.

Det er arkitekt Voll Arkitekter som har tegnet byggetrinn 1 av Vestbyen.

### Eiendommen og Eierseksjonssameiet Bygg D

Bygg D skal oppføres på del av gnr. 132 bnr. 301 i Ullensaker kommune. Eiendommen tilhørende Bygg D («Eiendommen») er planlagt fradelt på eget bnr. Eiendommen vil omfatte tomten som naturlig grenser til Bygg D, mens øvrige omkringliggende utomhusarealer på felt B1 vil være fellesareal for alle bygg i Byggetrinn 1. Nytt bnr. vil foreligge når deleforretning er gjennomført. Det tas forbehold om at deleforretningen blir godkjent, samt endelig størrelse på Eiendommen etter fradeling.

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelig adresse og seksjonsnummer fastsettes av kommunen.

Seksjonseier i eierseksjonssameiet i Bygg D («Eierseksjonssameiet Bygg D») vil bli sameier i Eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet, samt rett til bruk av eierseksjonssameiets fellesarealer.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Eierseksjonssameiet Bygg D. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jfr. forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

### Selger

Selger er Bekkefarett Bolig AS, org. nr. 914 280 141. Prosjektet gjennomføres i regi av Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296.

### Entreprenør

Entreprenør er ikke bestemt.

### Arealer og priser

Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter avtaleinnngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder.

### Parkeringsplasser og boder - Vestbyen B1 Garasjesameie

Det vil bli oppført et underjordisk garasje- og bodanlegg i to plan (U1 og U2) under Bygg A til D. Anlegget vil være felles for byggene, og er planlagt å bestå av parkeringsplasser, boder, sykkelparkeringsplasser, tekniske rom, m.m. Sykkelparkeringsplasser vil også bli etablert utvendig i tilknytning til inngangspartier.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris. Parkeringsplasser i garasjeanlegget er i utgangspunktet avsatt til 3- og 4-roms leiligheter. Det planlegges også å tilbys parkeringsplasser for salg i Byggetrinn 2 og utvendig parkering inntil disse er ferdigstilt.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Det følger med én sportsbod i garasjeanlegget til hver leilighet.

Selger fordeler parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen. Det er etter offentlig krav tilrettelagt for handikaplasser i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikaplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikaplass og som eier en annen parkeringsplass.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i Bygg D.

Garasje- og bodanlegget er planlagt fradelt som egen eiendom med eget gnr. og bnr., og organisert som et realsameie («Vestbyen B1 Garasjesameie»). Kjøpere som skal ha rettigheter til bod og parkeringsplass vil få rettigheten tinglyst med ideell andel knyttet opp mot den enkelte matrikkel/seksjon som disponerer rettigheten. Garasje- og bodanlegget driftes av Vestbyen B1 Garasjesameie, som vil ha eget styre, budsjett og vedtekter.

Overskjøting av ideell andel i Vestbyen B1 Garasjesameie vil først finne sted når hele Byggetrinn 1 inklusive parkeringsplasser og boder er ferdigstilt. Andel i garasje- og bodanlegg anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vestbyen B1 Garasjesameie, eller fremtidige sameiere i Vestbyen B1 Garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

### Felles utomhusarealer for Byggetrinn 1 - Vestbyen B1 Driftssameie

Tomtegrunn tilhørende sameiene i Bygg A til D er planlagt å omfatte areal som naturlig grenser til bebyggelsen. Øvrige utomhusarealer på felt B1 er planlagt å være felles for alle leiligheter/seksjoner i Byggetrinn 1. En foreløpig utomhusplan, som også viser hvilke områder som er planlagt å være felles utomhusarealer for Byggetrinn 1, er inntatt i prospektet.

Utomhusarealene på felt B1 planlegges etablert som egen eiendom med eget gnr. og bnr., og organisert som

et realsameie («Vestbyen B1 Driftssameie»). Alle seksjoner i Byggetrinn 1 vil få tinglyst en ideell eierandel knyttet mot seksjonen. Vestbyen B1 Driftssameie vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli belastet via sameiernes felleskostnader.

Overskjøting av ideell andel utomhusarealer vil først kunne finne sted når hele Byggetrinn 1 inklusive utomhusarealer er ferdigstilt. Når utomhusarealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses disse som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vestbyen B1 Driftssameie, eller fremtidige sameiere i Vestbyen B1 Driftssameie, inntil hjemmel blir overført.

### Felles infrastrukturarealer m.m. for Vestbyen - Vestbyen Velforening

Infrastrukturarealer (veier, VA-grøfter o.l.), grøntområder m.m. som skal etableres på bnr. 275 vil være felles for prosjektet Vestbyen. Eiendommen er planlagt organisert som et realsameie («Vestbyen Velforening»), hvor alle matrikkelenheter eller seksjoner på Felt B1 til B4 vil få tinglyst en ideell andel knyttet mot matrikkelenheten eller seksjonen. Vestbyen Velforening vil ha eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av arealene vil bli belastet via sameiernes felleskostnader.

Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av realsameiet inntil hele prosjektet Vestbyen er ferdigstilt og/eller alle boligsameier/boligselskaper er ferdigstilt og overlevert. Dersom arealene er ferdigstilt og tatt i bruk anses arealene som overtatt selv om hjemmel ikke er overført. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Vestbyen Velforening, eller fremtidige sameiere i Vestbyen Velforening, inntil hjemmel blir overført.

### Utkast til vedtekter for realsameiene

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Vestbyen B1 Garasjesameie, Vestbyen B1 Driftssameie og Vestbyen Velforening. Vedtektene regulerer forholdet mellom realsameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

### Forbehold knyttet til organiseringen

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering innenfor Byggetrinn 1, herunder antall seksjoner,



type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal for de enkelte bygg, organisering av utomhusarealer m.m. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta oppdeling av garasje- og bodanlegget i flere eiendommer, eller ved at det tinglyses bruksrettigheter istedenfor etablering av realsameie. Videre tas det forbeholdet om at garasje- og bodanlegget kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameiene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

For øvrige deler av prosjektet Vestbyen forbeholdet selger seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder å etablere flere eller færre realsameier. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn enn antall regulerte utbyggingsfelter, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameiet/borettslag etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt o.l. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, sammenføyninger, deling e.l. av de ulike bnr. beliggende på Utbyggingsområdet.

**Byggetid - antatt tidspunkt for overtakelse**  
Rammetillatelse for Byggetrinn 1 ble gitt 6. desember 2018.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider for Byggetrinn 1 Q2/Q3 2019. Byggetiden for Byggetrinn 1 er forventet å være cirka 18 til 22 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. Bygg A, B og C planlegges overlevert før bygg D.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområdene for Bygg D, og Felt B1 for øvrig, vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. annet avhengig av årstiden..

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillellesdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillellesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulktt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- eller tilleggsarbeider bestilt av kjøper.

**Generelle forbehold knyttet til prosjektets gjennomføring**  
Selger tar forbehold om igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisen, og åpning av byggelån. Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at Husbanken godkjenner endelige tegninger for prosjektet.

Selger må seneste innen 1. mars 2020 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

#### Betalingsplan

10 % av kjøpesummen for leiligheten og eventuell garasjeplass, innbetales i forbindelse med kontraktsinngåelse etter påkrav med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stillet garanti iht. buofl. § 12. For profesjonelle kjøpere utgjør beløpet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter buofl. § 47. Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller seksjonen er overskjøtet, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. 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 eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

#### Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Dokumentavgift leilighet .....	kr	56,- per m <sup>2</sup> BRA
Dokumentavgift bod og eventuell garasjeplass .....	kr	71,- per stk
Tinglysingsgebyr for skjøte .....	kr	525,-
Eventuelt gebyr per tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest) .....	kr	732,-
Etableringsgebyr sameiet Bygg D (inkludert realsameiene) .....	kr	2.500,-

I tillegg kommer etableringsgebyr for Vestbyen B1 Garasjesameie med kr. 1000,- for de som kjøper parkeringsplass.

Hjemmelshaver til Utbyggingsområdet er Jessheim Tomteselskap AS. Overskjøting av hjemmel til kjøper for leilighet samt bod og eventuell parkeringsplass i Vestbyen B1 Garasjesameie utløser dokumentavgift. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av ideell andel av tomteverdi. Dokumentavgiften for leiligheten er beregnet til kr 56 per m<sup>2</sup> BRA, og kr 71 per bod og garasjeplass.

Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument med attestgebyr kr 732,-, gjelder ved kjøpers lånoptak.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer, og økning av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift som følge av at eiendomsverdien har økt fra salgstidspunktet og frem til tinglysningstidspunktet.

#### Felleskostnader

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Eierseksjonssameiet Bygg D, samt en andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for Vestbyen B1 Garasjesameie, Vestbyen B1 Driftssameie og Vestbyen Velforening. Stipulerte månedlige felleskostnader for hver leilighet for første driftsår fremgår av prislisen.

Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester eierseksjonssameiet og realsameiene ønsker utført. Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader det første driftsåret er stipulert til ca. kr 31,- til ca. kr 41,- per kvm BRA per måned for et normalt driftsår, hvor blant annet, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, renhold, drift av bod i garasjeanlegg samt strøm på fellesarealer er inkludert. Ca 70 % av drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles etter areal (BRA) mens resten fordeles flatt per seksjon. Kommunale avgifter vil bli belastet den enkelte seksjonseier direkte fra Ullensaker kommune. Driftskostnader for boder for Vestbyen B1 Garasjesameie, Vestbyen B1 Driftssameie og Vestbyen Velforening er inkludert i stipulerte kostnader over.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden,

bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet/realsameiene enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler om. De faktiske felleskostnadene kan derfor avvike betydelig fra anslagene angitt over. Styret i Sameiet/realsameiene har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter Sameiet/realsameiene har og gjennom dette sørge for at Sameiet /realsameien til enhver tid har en sunn økonomi.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann måles individuelt for hver leilighet. Å kontoinnbetaling til sameiet med ca kr 12,- per kvm BRA per måned kommer som tillegg til felleskostnaden, med individuell avregning etter forbruk.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for Vestbyen B1 Garasjesameie stipulert til ca. kr 200,- per måned per parkeringsplass for første driftsår. Kostnadene betales av de som eier parkeringsplass i garasjeanlegget. Strømkostnader for ladning av el-bil belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler før overlevering på vegne av sameiet/sameiene. I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil ikke bli belastet sameiet.

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for Eierseksjonssameiet bygg D, Vestbyen B1 Garasjesameie, Vestbyen B1 Driftssameie og Vestbyen Velforening. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Bygg D til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/over tatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet. Forretningsfører vil innkreve innbetaling av oppstartskapital for henholdsvis Eierseksjonssameiet Bygg D (inkludert realsameiene) og Vestbyen B1 Garasjesameie tilsvarende 3 måneders felleskostnader.



### Salgsbetingelser

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker (ulike kontrakter avhengig av om det er med eller uten husbankfinansiering). Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud. Kjøpekontrakten er tilgjengelig på prosjektets hjemmeside, og kan også fås ved henvendelse til megler.

### Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Videre er leilighetene planlagt produsert som moduler på fabrikk. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

### Eiendomsmegler

Privatmegleren Brustad og Partnere AS,  
org.nr. 996 534 235.

Meglers vederlag utgjør kr 40.000,- eks mva. pr enhet. I tillegg betaler selger kr 2.000,- eks. mva. i oppgjør. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt. forretningsfører ca. kr 1.500,-, tinglysingskostnader kr 525,-, grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift og firmaattest kr 77,- pr utskrift.

### Ansvarlig megler

Kåre A. Brustad  
mob: 450 04 300 / kare.brustad@privatmegleren.no

### Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking m.m.

Iht. hvitvaskingsloven av 1.juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene

ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

Megler har utarbeidet eget budskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

### Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

### 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. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

### Avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

### Garanti etter buofl. § 12 og § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende da stilles det ikke garanti i ht buofl. § 12.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstilfelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

### Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen er regulert til bolig, kjøreveg/fortau, grønstruktur/friområde i reguleringsplan for «Bekkefare» m/bestemmelser, vedtatt 12.06.18. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelses og anleggsformål - fremtidig, vedtatt 07.09.15 og i kommunedelplan for Jessheim avsatt til kombinert bebyggelses og anleggsformål - fremtidig, vedtatt 16.06.14. Gnr. 132 bnr. 300 er tilstøtende til Utbyggingsområdet, se reguleringskart, og er regulert til barnehageformål. Denne eiendommen utgjør ikke en del av prosjektet Vestbyen.

Eiendommen grenser inntil reguleringsplan for: «Romsaas felt B3», vedtatt 07.09.15, «K11 Romsaas-Jessheim hotell», vedtatt 06.09.16 og «Døli vestre», stadfestet 31.08.79.

Er berørt av veg/jernbanestøy, samt flystøy i forbindelse med hovedflyplassen. Avinor har signalisert at de har behov for en tredje rullebane.

### Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette.

### Tinglyste forpliktelser og rettigheter

Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

- 2016/173753-1/200 Erklæring/avtale Tinglyst 29.02.2016  
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
- 2017/175591-2/200 Erklæring/avtale Tinglyst 27.02.2017  
Opsjonsavtale inkludert 3 tilleggsavtaler vedrørende kjøp og drift av areal betegnet K-12
- 2018/1471766-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst 29.10.2018

Følgende erklæringer/servitutter er planlagt tinglyst på eiendommen:

- Servitutter vedrørende tekniske anlegg og infrastruktur, samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med utbygging.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet Vestbyen, herunder knyttet til atkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift- og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Vestbyen, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Utviklingsområdet med Ullensaker kommune.



Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning denne typen erklæringer/servitutter.

Seksjonene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 25.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkel-enhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

### Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdifsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

### Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadsplichtige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

### Energimerke

Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at prosjektet vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn - for alle leilighetene. Energiklasse beregnes før overtakelse.

### Skolekrets

Eiendommen sogner til Døli skolekrets. Døli barnehage og Døli barneskole ligger kun ca 400 meter unna. Til ungdomsskole er det ca 1000 meter.

Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan

også søke sitt/sine barn over til en annen. Se Ullensaker kommunes hjemmeside vedr skoletilhørighet.

### Eiendomsskatt

Ullensaker kommune har ikke innført eiendomsskatt.

### Formuesverdi

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

### Husband

Det kan søkes om finansiering av kjøp av leilighet med lån i Husbanken. Boligene utformes og bygges derfor i tråd med Husbankens retningslinjer. Dette innebærer at kravene til energi og innemiljø er hevet og boligene er universelt utformet.

### Utbyggingsavtale

Utbygger har inngått utbyggingsavtale med Ullensaker kommune. Denne sikrer at utbyggingen skjer i henhold til kommunens intensjoner og en helhetlig utvikling av området med tilhørende infrastruktur.

### Videresalg og endring i eierskap/ navneendring

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55.000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15.000,- for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

### Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prislister
7. Utarbeidet budsjett for sameiet og Vestbyen B1 Garaasjesameie.
8. Utkast til vedtekter for sameiet/realsameiene
9. Selgers standard kjøpekontrakter

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett, selgers standard kjøpekontrakt og pantattest med servitutter, og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, 15. mars 2019



## ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
GANG	1-stavs eikeparkett hvitpigmentert Fotlister: eik - matches eikegulv Glattkant	Sparklet og malt NCS S0500-N klassisk hvit	Ingen taklister  NCS S0500-N klassisk hvit	Entredør med kikkehull og FG-godkjent lås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg. Dørvrider i blank eller børstet stål. Slagretning og utførelse kan variere avhengig av tekniske krav, herunder i forhold til støy og brannkrav.  Innerdør: Easy fra Swedoor, eller tilsvarende, fargekode NCS S 0500-N	Porttelefon.  Downlights med dimmer.
KJØKKEN		Sparklet og malt NCS S 2903-Y30R		Hvit lakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter og rette ytterkanter Sokkel: samme farge som front Skrog/synlige dekkstider: samme farge som front Grep: Softline i rustfritt stål - størrelse tilpasses bredde av fronter Benkeplate: Laminat, rett forkant, tykkelse 30 mm. Vask: Underlimt m/ bakkant i rustfritt stål. Intra Omnia 600SF til skapbredde min. 600 mm Blandebatteri: Tapwell EVO184 krom Integrerte hvitevarer Ventilator: Slimline ventilator med integrert komfyrvakt	Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap leveres malt. Samme farge som vegg.  Kjøkkentegninger kan avvike fra kjøkken inntegnet på plantegningen i prospektet. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende.
STUE					Det leveres ett stk. data- og TV-punkt i stue.
SOVEROM					
BOD		Sparklet og malt NCS S0500-N klassisk hvit		Det avsettes plass til garderobeskap. Skap inngår ikke i standard leveranse, kan bestilles som tilvalg.  Innerdør: Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N	
BAD	Flis 30X30 cm. Dusjnise med flis i samme farge og kvalitet med mulighet for mindre format på gulv i dusjonen for å sikre fall Minos, Pavigres. Farge Ash nat. matt  Fug: farge matcher flis  Dusjnisen kan bli nedsenket	Flis 30X60 cm Minos, Pavigres. Farge Ash nat. matt Legges horisontalt  Fug: farge matcher flis		Størrelse på innredning er avhengig av størrelse på bad.  Servantskap med 2 skuffer, innfreste grep og mykklukkende og fullt uttrekkbare skuffer. Servantbatteri: Tapwell EVO071 krom.  Toalett: Vegghengt hvit toalett med soft close sete.  Dusjhjørne: Klart glass & krom. Med foldbare dører. Dusj: Tapwell TVM7200 krom.  Opplegg for vaskesøyle.  Innerdør: Easy fra Swedoor, fargekode NCS S 0500-N	4 stk downlights LED med dimmer.  Speil med lys.  Dobbel stikk ved innredning, evt i innredning.  Elektriske varmekabler eller vannbåren gulvvarme.
BALKONG	Tretremmer	Panel og plater	Platekledning		Lampe og stikk på vegg.
UTEPLASS PÅ TERRENG					

Vi gjør oppmerksom på at produkt- og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved valg av andre produkter/leverandører enn de oppgitte, vil alternativene være tilsvarende de beskrevne.



## KVALITETSBESKRIVELSE

### Teknisk forskrift

Leilighetene bygges etter TEK 17.

### Generelt

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og etasjeskillere/himling samt innredning i de ulike rommene i leiligheten. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innervegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Undersiden av etasjeskillere i betong eller gips, sparklet og malt. Rom med downlights og/eller tekniske føringer vil ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Betonghimling vil ha synlige v-fuger.

Vinduer, balkong- og terrassedør leveres med energiglass, i henhold til arkitektens fargevalg. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer har, herunder i forhold til støy,

brannkrav osv. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Adkomst til leiligheter er via felles gang eller svalgang som vist på etasjeplanene. Som følge av brannkrav kan det forekomme ikke-åpnbare vinduer mot svalgang. Svalganger er fellesareal og ikke del av leilighetene.

De fleste innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Det leveres fabrikkmalte foringer og gerikter rundt dører med synlige spikerhull og listfrie vindusmyg. I rom med parkett blir det eik heltre gulvlist med synlige stiftehoder.

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til skap på soverom.

Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til balkong/markterrasse.

Hvis leilighetene produseres som moduler, vil det i modulkjøter kunne forekomme overgangslister på gulv, vegg og/eller drager i himling.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

Leilighetene leveres byggerengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

### Tilvals- og endringsmuligheter

Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg er planlagt gjort gjennom digital plattform/tilvalsportal. Alle leilighetskjøpere vil bli invitert til personlig tilvalgsmøte med prosjektets kundefrådgivere.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister som settes. Oversittes fristene har selger rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kundefrådgivere. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket 20 % påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

### TEKNISKE ANLEGG

#### Porttelefon

Det leveres porttelefon ved inngangsdørene. Utenfor inngangsdør til hver leilighet monteres ringeknapp.

#### Elektrisk anlegg

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der det er prefabrikkerte elementer eller leilighetskiller av betong kan det forekomme åpent elektriske anlegg. Automatsikringer i

et sikringssskap i hver leilighet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Plassering av sikringssskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringssskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights med dimmer på bad og gang. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av sprinklerhodet og ventilasjonsanlegg.

Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en stikkontakt med enkeltstikk per leilighet på markterrasse eller balkong. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

#### Tv/bredbånd

Det leveres ett data- og TV-punkt i stue. I 4-romsleiligheter leveres det også data- og TV-punkt på hovedsoverom. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd. Selger har anledning til å tegne abonnement for tv, internett, telefon, fibernett eller tilsvarende med 3 - 5 års bindingstid på vegne av sameiet.

#### Sanitærutstyr/rørlegger

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingssskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen.

#### Brann

Det monteres røykvarsler og brannslange eller pulverapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav.

### Oppvarming og tappevann

Leilighetene oppvarmes fra sentralanlegg med termostatstyrt vannbåren gulvvarme. Badene kan bli levert med elektrisk gulvvarme istedenfor vannbåren gulvvarme. Det leveres ikke oppvarming på soverom. Det planlegges med felles berederanlegg plassert i garasje/bodanlegg med vannmåler for varmtvann til hver leilighet.

### Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjon med varme-gjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i nisje, bod/kott, i himling i entre eller integrert i kjøkkenheten. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Det vil bli omluft- eller avtrekksventilator på kjøkken.

### BYGNINGER

#### Utvendig

Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og/eller stål. Fasader av trepanel og plater etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med sveiset sort papp eller tilsvarende.

#### Terrasser, balkonger og svalganger

Tremmegulv på private markterrasser og balkonger. Betongdekke eller tremmegulv på svalganger. Rekkverk i malt stål eller aluminium med glassplater. Balkonger og svalganger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/svalganger må påregnes.

Eventuelle innglasset balkong vil bli utført med herdet glass i henhold til plantegning. Innglassingen gir god beskyttelse mot vær og vind, og gir en vesentlig lengre bruksperiode for balkongene.



### Postkasser

Postkasser montert ved inngangspartier.

### Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg med dørpumpe.

### FELLESANLEGG

#### Utomhus

Utomhusplan for felt B1 er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjektering. Utforming og materialvalg blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det skal herunder opparbeides oppholdssoner med benker, lekeapparater og beplantning.

Det leveres utvendig belysning med lyssensor/tidsur på fellesarealer i form av pullerter, lampe ved hovedinngang og inngangsdør fra svalgang. Det leveres en stikkontakt utvendig ved hovedinngang og i garasjeanlegg ved trapperom /heishus.

Det leveres en frostsikker utekraner ifm hovedinngang på bakkeplan. Endelige plassering avklares under detaljprosjektering.

#### Garasjeanlegg

Garasjeporter med motordrift. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass, alternativt GSM basert åpningssystem. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden.

Overflater i betong som støvbindes i hvitt. Skjolder vil forekomme. Asfalt eller betongdekke/belegningsstein. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen blir 210 cm. I områder med tekniske føringer gjelder langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i

himlingen. I forbindelse med detaljprosjektering kan løsningen av parkeringsareal bli endret.

#### Inngangsparti og trapperom

Det leveres lys går melert flis 30x60, fra Grespor series Zeus Nero eller tilsvarende i inngangsparti frem til heis. Belegg og/eller flis i trapperom og øvrige fellesarealer over bakken. Vegger sparkles og males etter arkitektens fargevalg. Det kan bli levert systemhimling i hovedinngang og på hovedrepos. Underside trapp males. Rekkverk i malt stål eller aluminium med håndløper i rustfritt stål.

#### Heis

Heis fra garasjeanlegget og opp til alle leilighetsplan. Heiskupeer vil ha en utførelse som harmonerer med trapperom.

#### Sykkelparkering

Det er planlagt sykkelparkering i garasjeanlegget samt utvendig.

#### Sportsboder

Sportsboder utføres med nettingvegger, ubehandlede plater med bindingsverk eller med stålplater. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres forberedt for hengelås. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

#### Låssystem

Eget låssystem med nøkkel eller brikker som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler eller brikker til hver leilighet.

#### Renovasjon

Det vil bli levert nedgravde avfallskontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

### ØVRIGE OPPLYSNINGER

#### Arealangivelser

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA), som er leilighetens areal innvendig målt innenfor boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, bod/kott, og også medtatt areal for sjakter i leiligheten. Det er ikke medregnet yttervegger i BRA.

P-ROM er regnet som BRA fratrukket innvendig bod og eventuelle øvrige sekundærrrom, inkludert dets omsluttende vegger.

På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

BRA og P-rom er avrundet til nærmeste hele tall etter alminnelige avrundingsregler, halve tall rundes opp.

#### Fdv dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

#### Generelle forbehold knyttet til utførelsen av prosjektet

Prosjektet er pr i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og

materialvalg i og på bygningene. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler og utstyr, garderobeinnredning i gang/hall og på soverom samt vaskemaskin på bad. Dette er ikke en del av leveransen. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran.

Det tas forbehold om feil.

Oslo, 15. mars 2019



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Kontakt megler:

**Kåre A. Brustad**

Kare.Brustad@privatmegleren.no  
mob. 450 04 300 / tlf. 63 97 61 00



**Linn Helsten**

Linn.helsten@privatmegleren.no  
mob. 901 13 530 / tlf. 63 97 61 00

privatmegleren.no

#### VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være den aller beste på det vi gjør og ha våre ansatte og kunder i fokus skal vi levere de beste hjemmene til våre kunder.

#### ANSVARLIG

Vi er sannferdige, forutsigbare og rause, og tar ansvar for hverandre, kundene og samfunnet vi lever i.

#### NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte sannheter og er ikke redd for å gjøre feil. Skaperkraft og innovasjon ligger i vår natur.

#### UTHOLDENDE

Vi slår oss aldri til ro, og tror på kontinuerlig forbedring. Våre erfaringer gjør oss stadig bedre.

Vi kjøper og utvikler prosjekter i hele Norge. I tillegg til egne prosjekter utvikler vi nybyggprosjekter for Heimestaden i deres norske eiendomsportefølje. Fredensborg Bolig har i dag ca 4 000 boliger under utvikling, salg og oppføring.

Fredensborg Bolig eies 50/50 av Tollef Svenkerud og Fredensborg AS ved Ivar Tollefsen. Begge med lang erfaring innen eiendom- og boligutvikling. Eierne er aktive, industrielle, ekspansive, kapitalsterke og har lang tidshorisont. Dette gir ro til å velge langsiktige gode løsninger. Fredensborg Bolig skal over tid bli en av Norges ledende boligutviklere.







 FREDENSBORG  
BOLIG

[fredensborgbolig.no/vestbyen](https://fredensborgbolig.no/vestbyen)