

LILLESTRØM

PANORAMA

4

**Nå lanserer vi det andre trinnet på
under ett år!
Salgssuksessen Lillestrøm Panorama
videreføres med 12 fantastiske funkis-
boliger.**

I ett av Romerikes mest attraktive boligområder ligger Lillestrøm Panorama. Boligene i de foregående trinnene har sust avgårde, og vi gleder oss over fremdriften.

Her bor du rolig og naturskjønt til i umiddelbar nærhet til Lillestrøm sentrum. Boligområdet er svært barnevennlig, og ligger flott til solmessig - her får du det godt! Velkommen til trinn 4 på Lillestrøm Panorama!

Trinn 4 består av 12 kjedede boliger med gode kvaliteter, og muligheter.

Grønne tun, bilfrie områder og lekekamerater vegg-i-vegg. Et flott nær-område med alle servicefunksjoner i nærheten. Det gode kollektivtilbudet bidrar til at det er lett å bevege seg rundt. På to hjul kommer du deg raskt inn til Lillestrøm på de flotte gang- og sykkelveiene.

Tilbake på Lillestrøm Panorama får du lyse og romslige boliger med god planløsning og et moderne uttrykk. Alt ligger til rette for å skape et harmonisk hjem i et godt nabolag.



ILLUSTRASJONEN VISER TRINN 3 OG 4.





FOTO FRA BOLIG I TRINN 2

Sørvendte fasader som skaper solfylte hjem

De aller fleste balkongene på Lillestrøm Panorama er sørvendte, og svært solrike. I prosjekteringen av boligene har vi hatt et ønske om å slippe mye sol inn gjennom vinduer tilhørende stue, oppholdsrom og kjøkken. Når lyset faller på Lillestrøm Panorama, som det stort sett gjør hele dagen, skapes et lystig og lyst hjem for hele familien.



Bildet er fra en frostfri desemberdag på tampen av 2015. Den lave solen lyser opp en gyllen fasade.

TIL GARDERMOEN
35 km.

TIL SKEDSMOKORSET
5 km.

120

Tandberg slalombakke

LILLESTRØM
PANORAMA

Riisløkka barnehage

Kunnskapsbyen
barnehage

22

Bussholdeplass



Avkjøring Holtveien

OLAVSGAARD

E6

NITELVA

TIL OSLO
15 km.



Ja, takk, begge deler!



Fyll opp kjøleskapet på Kiwi eller Rema 1000. Butikkene ligger henholdsvis 2 og 2,5 km unna.



Flere barne-, ungdoms-, og videregående skoler i nærområdet.



Det er full barnehagedekning i Skedsmo. Nærmeste barnehage er Kunnskapsbyen barnehage - 1 km unna boligfeltet.



Lillestrøm er gode på breddeidrett. Her finnes lag for alt fra fotball til cheerleading,



Det er gode kollektivforbindelser i området. Rute 842 går hele dagen og bruker 10 min til Lillestrøm. Derfra er det direktetog inn til Oslo og Gardermoen.



I Tæruddalen, ca. 5 min kjøretur unna, finner du en flott lysløype. Vinterstid kjøres det opp skiløyper, og du kan gå helt inn Oslo om du vil!

Både òg! Sjarmerende landlig og sentrumsnært

Hvorfor velge? Med bolig på Lillestrøm Panorama sier du 'ja takk' til en hverdag full av muligheter. Her bor du rolig og landlig i natur-skjønne omgivelser rett utenfor byen.

Visste du at Lillestrøm er kåret til Norges fremste sykkelby? Fra Lillestrøm Panorama ferdes du derfor trygt og raskt på fine sykkelstier inn til Lillestrøm. På dager med bedre tid drar du på oppdagelsesferd; start på de fine turveiene langs Nitelva, et eldorado enten du bruker sykkel eller joggesko. Kanskje tar du også med fiskestang, eller opplever elva fra kano.

Caffe latte i byen, skitur i skogen - ja, takk, begge deler!



LILLESTRØM STASJON



LILLESTRØM TORV



LILLESTRØM - ÅRÅSEN



NITELVA

Korte avstander

Sommerstid vil du sette pris på den korte veien til Nebbursvollen friluftsbad. Et utpreget «familiebad» med store friarealer, vannsklier og områder for lek og ballspill. Du vil også glede deg over nærheten til Lillestrøm Idrettspark med flotte anlegg for fotball og friidrett, og over kultursenteret med konserter og forestillinger året rundt.

Sist men ikke minst - byen har et svært rikt tilbud av shoppingmuligheter og spisesteder. Popcornstemning finner du på SF Kino midt i byen.

Lillestrøm er et knutepunkt for buss, tog og flytog slik at du kommer deg lett rundt om du skal ut av byen også!



KJELLER - RISLØKKA BARNEHAGE (ZENTUVO)



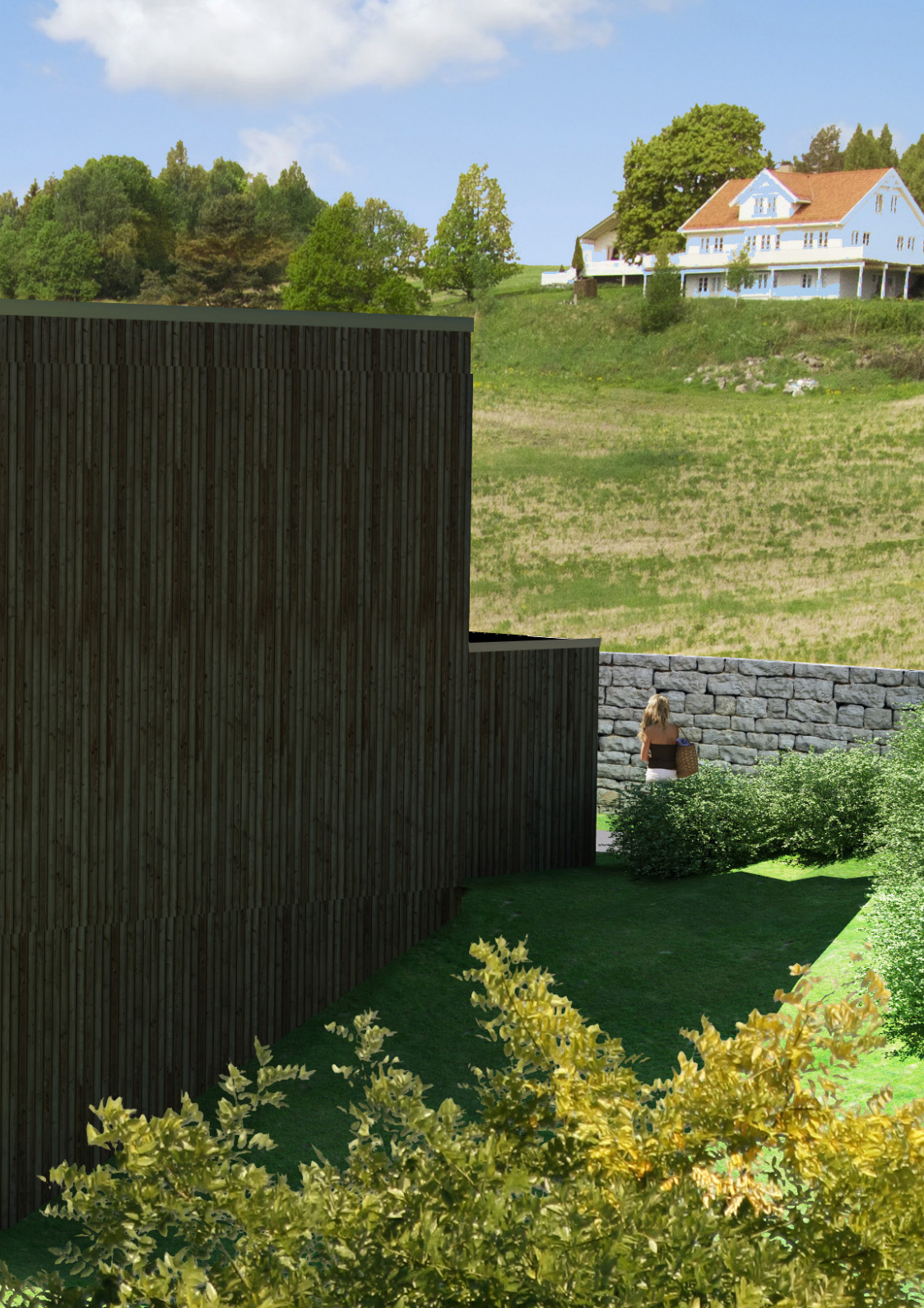
HØGSKOLEN I OSLO OG AKERSHUS (ZENTUVO)



TUOMRÄDE LANGS NITELVA



ILLUSTRASJON FRA TRINN 1



Gode boliger for et godt hjem!

Funkisboligene ligger øverst i den skrå, sørvendte hellingen til Lillestrøm Panorama og er de siste i prosjektet på vestsiden av Holtveien. Beliggenheten gir en helt unik utsikt over regionen.

Boligene i dette trinnet får et areal på 131-137 kvadratmeter, med gjennomtenkte løsninger som skaper gode arealer for aktive familier. Boligene er utstyrt med 4 soverom, samt loftstue med ekstra rom for lek, vennebesøk og overnatting.

Rause uteområder med lekeplass og tumleplass legger grunnlag for et godt, trygt og aktivt bomiljø. Her blir det enkelt å finne venner og følge på skoleveien med lekekamerater vegg-i-vegg.





Gode utearealer for lek eller avslapping.

Boligområdet har store bilfrie områder, grønne felt for hyggelige møter med naboen og egen lekeplass for barna. Området ligger perfekt til for barnefamilier, og sjansen er stor for at det finnes lekekamerater bak nabo døra.

Moderne boliger med flotte kvaliteter



Boligene har 4 soverom - to i underetasjen og to i andreetasjen. Det er fullt mulig å bruke ett eller flere soverom til kontor, bibliotek, hobbyrom eller annet man måtte ønske.



Du trenger ikke velge mellom komfort og estetikk. Her får du flislagt bad med komfortvarme i gulv. Dusj-hjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett.



Flott kjøkken med hvite fronter i høyglans. Fliser bak benkeplate gjør det enkelt å rengjøre. Integreert ovn og platetopp medfølger.



Boligen har to bodarealer. 5,7 kvm bod finner du inne i boligen, ytterligere 5,4 kvm ligger utenfor boligen i form av en sportsbod. Perfekt for barnevogn, sykler eller annet sportsutstyr.



Sørvest-vendt balkong og terrasse sikrer gode solforhold gjennom dagen.



Det medfølger en utvendig parkeringsplass pr. bolig. Det er mulighet for oppgradering til parkeringsplass med el-uttak.





ILLUSTRASJONSFOTO (SIGSOFT)

Det store bildet

- 12 funkisboliger med moderne og tiltalende arkitektur.
- Parkering på boligfeltet med mulighet for opplegg for el-uttak.
- Lekeplass og sosialiseringssoner.
- Ingen, eller lite biltrafikk blant boligene.
- Gode, grønne arealer for lek og avslapping.

Litt mer detaljert byr Lillestrøm Panorama trinn 4 på romslige arealer å boltre seg på og ekstra loftstue med fleksibel bruk. Åpen stue- og kjøkkenløsning sørger for luftigere og romsligere oppholdsplasser, samt lyse arealer.

Boligenes mange soverom gir mulighet for egne rom til barna, eller alternativt bruk. Kanskje ønsker du et lite bibliotek, en kontorplass, ekstra lekerom eller gjesterom. Mulighetene er mange.

Det er gode muligheter for oppbevaring i boligen med god skaplass og innendørs bod. Til sport- og sesongutstyr kan du benytte sportsboden utenfor inngangsdøren din. Denne passer også flott til oppbevaring av barnevogn og kan fungere som hobbybod om du heller ønsker det.



Illustrasjon. For fullstendig utomhusplan, se prospekt del 2.

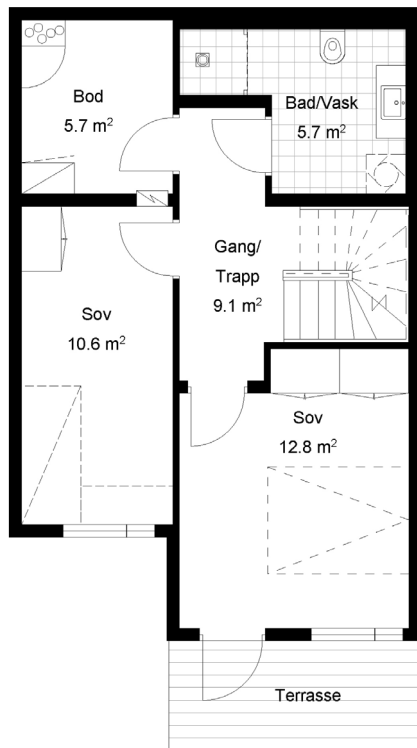
Innkjøring fra Holtveien

BT1 26, 27, 28

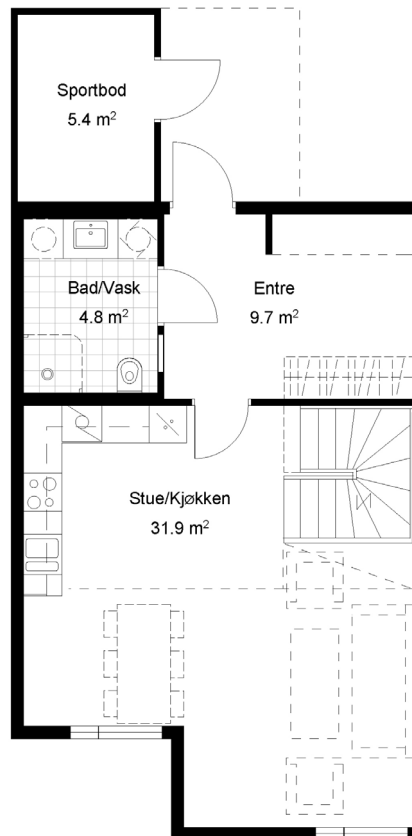
Type B2 speilvendt

BRA: 131 m²

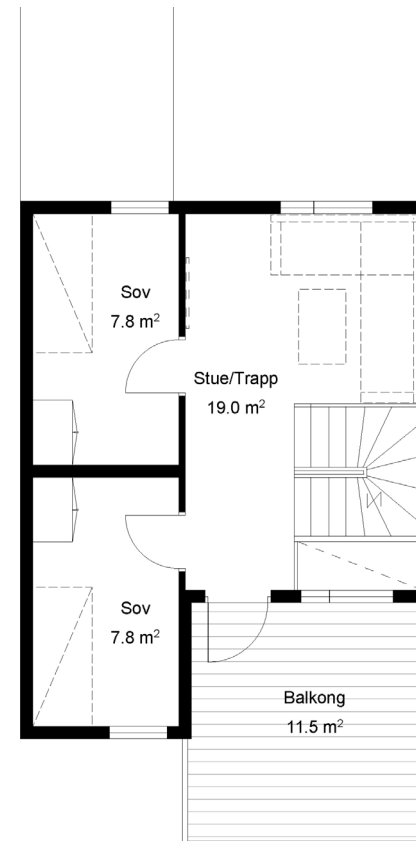
P-ROM: 124 m²



Underetasje



1. etasje



2. etasje

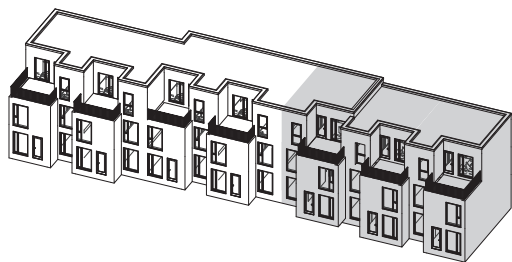




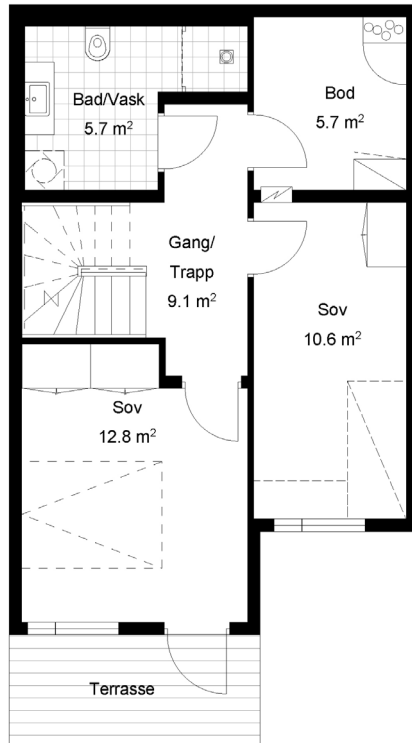
FOTO FRA BOLIG I TRINN 2



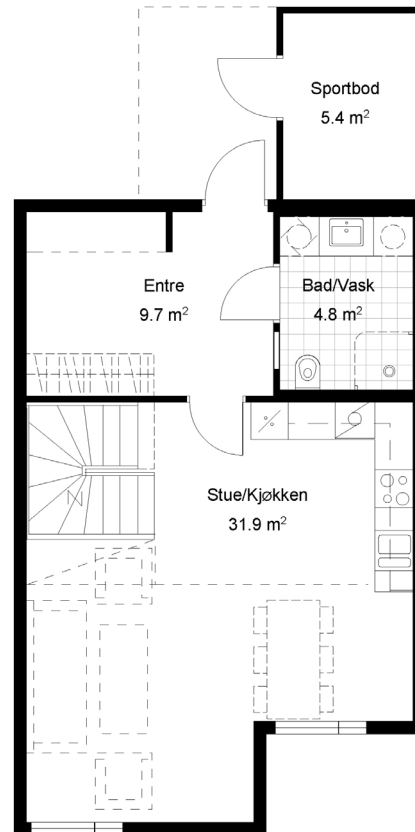
FOTO FRA BOLIG I TRINN 2

BT1
22, 23, 24, 25
Type B2

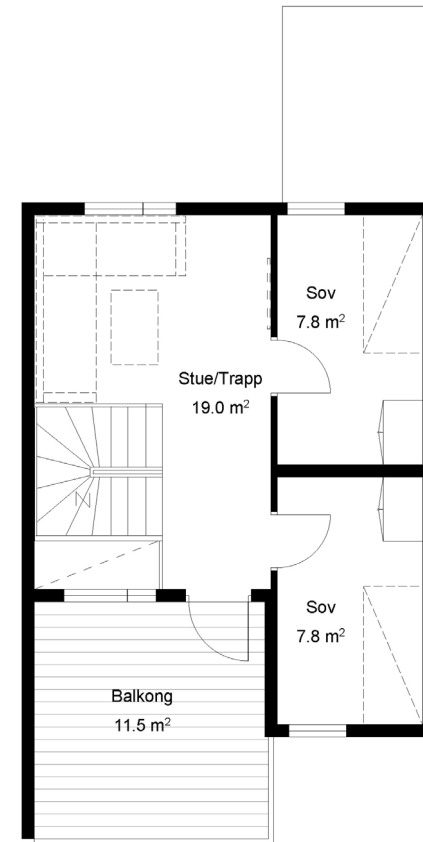
BRA: 131 m²
P-ROM: 124 m²



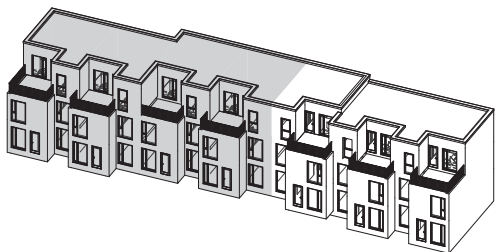
Underetasje



1. etasje



2. etasje

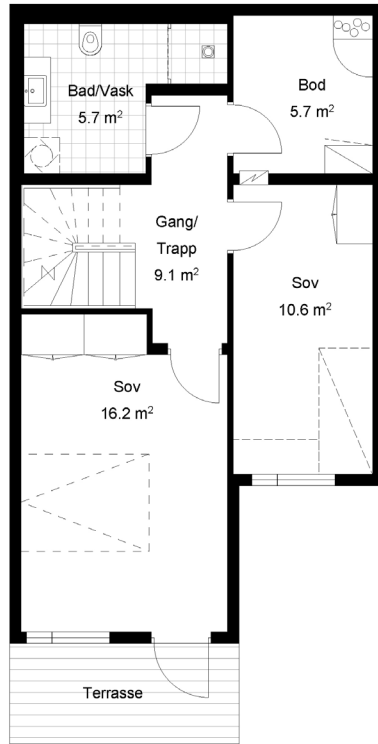


BT2
22-26

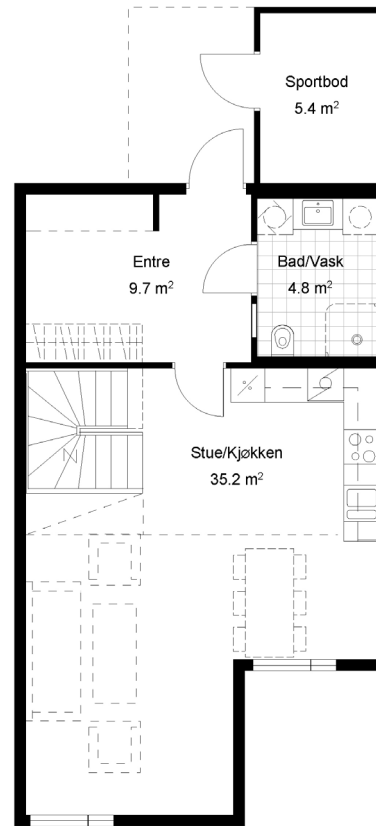
Type B3

BRA: 137 m²

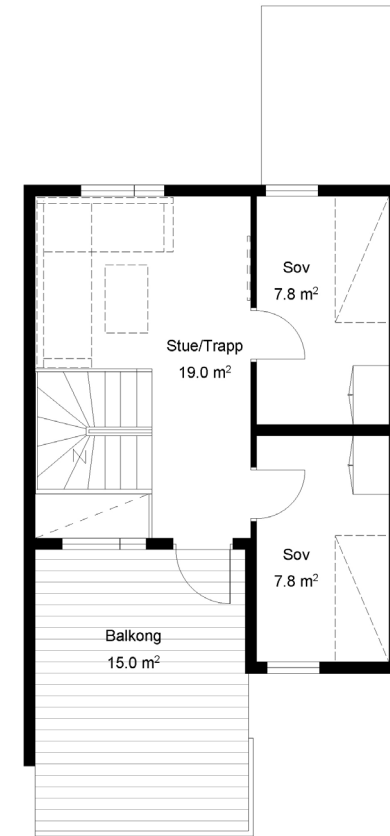
P-ROM: 131 m²



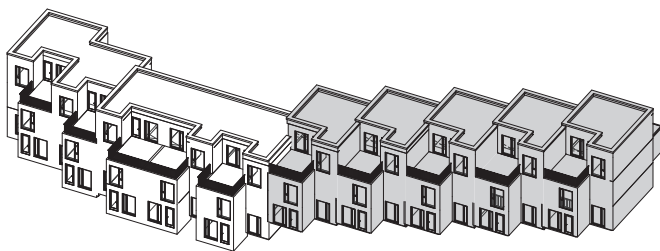
Underetasje



2. etasje



3. etasje



Bro, bro brille, klokka ringer elleve

4 soverom slik at alle i familien kan få sitt eget soverom, og ekstra oppholdsrom i øverste etasje - perfekt for lek og moro!





FOTO FRA BOLIG I TRINN 2

Helt nytt!

Ikke bare sparer du driftskostnader på å kjøpe en helt ny bolig, du sparer også den tiden du ellers ville brukt på oppussing. Tid som istedet kan investeres på de du er glad i.





(ZENTUVO)

Leveransebeskrivelse

TEKNISK BESKRIVELSE Denne orienteringen er utarbeidet for å orientere om prosjektets og bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. På de enkelte tegningene vises forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen.

Det er i dette prospektet benyttet foto og illustrasjoner fra tidligere byggetrinn. Vi gjør oppmerksom på at mindre avvik i forhold til disse er innarbeidet i vedlagte leveransebeskrivelse og romskjema.

For øvrig skal offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

KJØKKEN Leveres iht. plantegninger. Kjøkkenfronter i hvit, høyglansutførelse med høye overskap (H= 2,28 m) og med benkeplate i mørk laminat. Håndtak i rustfritt stål. Kjøkken leveres med integrert stekeovn, induksjonstopp og ventilator.

Ved kjøp av bolig før produksjonen starter, gis det mulighet for valg av andre fronter på kjøkkeninnredningen. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, samt avløp og vanntilførsel.

Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen.

BAD/SANITÆR Bad leveres med veggmontert servantskap, topplate med nedfelt servant, ettgrepsharmatur og speil i henhold til tegning.

Det leveres glassdører til dusjnische. Dusj leveres med ettgrepstermostat blandebatteri og dusjhode på stang. Veggmontert hvitt toalett.

Det er avsatt plass med opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel i alle hovedbad (vaskesøyle). Det leveres utvendig vannkran på inngangsside.

GARDEROBER Leveres 1 lm skap pr/sengeplass, fortrinnsvis montert i soverom, men kan også monteres i andre rom. Leveres i hvit utførelse med håndtak i rustfritt stål. Eventuelle andre garderobeskap i entré og/eller bod er inngår ikke i leveransen. Hvit høyglans overflate på fronter.

INNVENDIGE DØRER Hvite, glatte dørblander.

VINDUER/VINDUSDØRER Glass i vinduer og balkongdører leveres med energiglass. Iht krav i TEK-10.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET Hovedinngangsdør fra anerkjent leverandør med fg-godkjent sikkerhetslås og kikkhull med hvitmalte foringer og lister med synlige spikerhoder.

VEGGER På bad leveres 400x200 mm hvite keramiske blanke fliser. Øvrige vegger i boligene leveres som sparklet/malt gipsplate/betongvegg malt i brukken hvit farge.

GULV På bad blir det sklisikre lysegrå keramiske fliser 200 x 200 mm. Øvrige gulv i leiligheten leveres med 14 mm Eik Natur med noen innslag av kvister som standard.

LISTER/GERIKTER/FORINGER/KARMER I rom med eikeparkett leveres det lakkerte eik gulvlister med synlige spikerhull. Det leveres ikke lister / gerikter rundt vinduer samt hovedinngangsdør. Her blir gips ført inn i smyg, sparklet og malt. Alle innvendige dører leveres med hvitmalt foring og list / gerikt med synlige spikerhull.

HIMLING Hvit himling i alle rom. På bad leveres våtromsmaling. Det leveres ikke taklister, overgang mellom vegg og tak leveres sparklet og malt.

BALKONGER/TERRASSER Balkong eller terrasse som vist på plantegning. Balkongene leveres med dekke i tre. Balkongrekkverk av stål.

VENTILASJON Alle boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

EL-ANLEGG El-anlegg i boligene leveres fortrinnsvis skjult, bortsett fra på betong- og lydvegger. Alle boliger har automatsikringer i eget sikringskap inkludert hovedsikring og måler. Fellesanlegg og utomhusanlegg har felles el-anlegg.

VARME Det etableres fjernvarme til alle boligene. Boligene får oppvarming med vannbåren varme ved radiatorer med direktevirkende termostatventil. Bad leveres med vannbåren varme i gulv. Boligene har egne energimålere. Det tas forbehold om endring av varmeenergi løsning.

BRANNSLOKKING Boligene utstyres med røykvarsler og forskriftsmessig slokningsutstyr.

TELEFON/TV/PC Det leveres anlegg for bredbånd med opplegg for kabel TV og IP telefoni. Det leveres grunnpakke for TV og bredbånd. Utbygger har på vegne av sameiet/sameiene tegnet en 4 års kontrakt for signalleveranse med Viken Fiber. Kollektiv tilknytningsavgift på signalleveranse betales av den enkelte

RENOVASJON Det er tilrettelagt for en hygienisk og effektiv avfallshåndtering. Det anlegges delvis nedgravde søppelbrønner tilrettelagt for kilde-sortering. Plassering av søppelbrønner er ikke endelig avklart og plassering vist på utomhusplan kan bli endret. Dette for å tilfredsstille offentlige krav.

ENERGIMERKING Boligene bygges etter TEK-10, hvilket innebærer at de vil bli kategorisert med energi merke C. Utbygger skal sørge for at bygningen har en energiattest med energimerking, og vil utstede dette senere ved overlevering av boligen.

AREALANGIVELSER Arealene angitt på tegninger og i prisliste er angitt i Bruksareal (BRA) og P-rom (primær-rom). BRA = Bruksareal som er boligens innvendige mål, medregnet er innvendige boder og vegger. P-ROM som er boligens BRA areal fratrukket boder og veggene til disse. Kjøper er innforstått med at arealanvisningene på de enkelte rom i boligene er et resultat av beregninger og er foreløpige.

TILVALG Ved kjøp av bolig før produksjonen starter, gis det mulighet for en del tilvalg som vil fremkomme i egen katalog. Det gis tilvalgsmuligheter på kjøkken, garderobe, bad, fliser og parkett. Tilvalgene er uansett begrenset inntil 15 % av boligens verdi jfr. Bustadoppføringslova, § 15. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Det er entreprenør som har ansvar for tilvalgsprosessen og kontrakt for tilvalg inngås med entreprenør.

BODER OG FELLESROM Sportsbod leveres med ubehandlet gulv, vegger og tak.

FASADER Utvendige fasader leveres i beiset, stående panel.

PARKERING/GARASJE Utomhus etableres det parkering på fellesplasser og noen få garasjer det kan kjøpes bruksrett til ved å kontakte megler. Hjemmel til eiendommen parkeringen etableres på, tilhører Nitteberg Panorama AS. Det inngås særskilt kjøpsavtale vedrørende garasjer. Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av p-plasser og garasjer på fellesplasser.

Det etableres strømuttak (16 amp.) ved noen p-plasser. Oppgradering til p-plass m/strømuttak kan kjøpes mot pristillegg. NB! Gjelder kun for det antall plasser som er besluttet etablert med strømuttak.

UTEOMRÅDER Området vil få en variert og mangfoldig utforming, med felles lekeplasser, uteplasser og beplantning. Det etableres gangsoner, trapper og ramper Uteområdet får en blanding av harde og myke dekker, beplantet med gress, busker og trær.

Dette er en kortfattet beskrivelse av utstyr og innhold.

BOLIGBYGGELAGET ROMERIKE Boligbyggelaget Romerike (BORI) er en medlemsorganisasjon som driver boligbygging og boligforvaltning med tilknyttet service til sine medlemmer.

BORI Utbygging er et heleid datterselskap med lange og solide tradisjoner innen boligbygging.

Siden oppstarten i 1946 har boligbyggelaget bygget over 13.500 boliger på Romerike og omegn, samt i Indre Østfold.

www.boribolig.no

ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS Øie Eiendomsutvikling AS skal skape attraktive bolig- og næringsseiendommer i Oslo og Akershus. Vi eier, utvikler, erverver og selger eiendommer for langsiktig verdiskapning – alene eller sammen med utvalgte partnere.

Øie Eiendomsutvikling AS forvalter en samlet eiendomsmasse på ca. 20.000 m² som er eid gjennom flere selskaper.

www.oie-e.no

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Felles inngangssoner	Betongheller, asfalt eller tredekke			Utvendig belysning			
Adkomst og trapper		Evt. brann/skjermvegger iht. off. krav		Belysning			Tre, betong eller ståltrapper med tilpasset rekkverk iht. off. krav
Stuer	Gulv med 14 mm parkett eik natur. Lakkerte gulvlister i eik.	Sparklet gipsplater/betong og malt. Ferdig overflatebehandling dører og vinduer med tilpasset listløsning.	Sparklet gipsplater/betong og malt.	Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr. 4 kvm gulvareal + 6 uttak for TV/hjemmekino/og lignende. Takpunkt med bryter. Rørøpplagg for TV.	Radiatorer	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning	Det kan bli synlige kanalkasser i himlinger ifbm ventilasjonen
Kjøkken	Som stuer	Som stuer. Fliser 200x100 mellom kjøkkenbenk og overskap.	Som stuer	Uttak for hvert faste el.utstyr (kjøl, ovn, osv.) 2 uttak pr 2 m benk, 4 uttak ved spise plass. Komfyr sikring (overoppheting). Takpunkt med bryter. Lysarmatur under overskap.	Nedfelt dobbel oppvaskkum m/ettgrepsarmatur. Stengeventil for oppvaskmaskin. Opplegg for oppvaskmaskin. Husbrannslange.	Som stuer, samt kjøkkenventilator	Kjøkkeninnredning med hvite fronter i høyglansutførelse m/håndtak i rustfritt stål. Mørk laminat benkeplate. Det leveres induksjonstopp og innebygd ovn. Det leveres forøvrig ikke hvitevarer.
Entre/VF	Fliser, som bad	Som stuer	Som stuer	2 uttak pr. 6 kvm gulvareal. Takpunkt med bryter. Sikringsskap og lavspenningsskap. Ringeklokke.	Radiator	Som stuer	Pulverapparat. Garderobeskap i entré inngår ikke.

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Bod innvendig	Som stuer	Som stuer	Som stuer	2 uttak pr 4 kvm gulvflate. Takpunkt med bryter.			Vent. anlegget monteres vanligvis i bod. Evt. fjernvarme sentral.
Soverom	Som stuer	Som stuer	Som stuer	2 uttak pr 4 kvm gulvflate. Takpunkt m/bryter. Røropplegg for TV.	Radiator	Som stuer	1 lm hvite garderobeskap pr sengeplass. Dørhåndtak i stål. Kan evt. plasseres i andre rom.
Bad/WC	Glaserter, sklisikre keramiske fliser i farge lys grå, dimensjon 200 mm x 200 mm	Glaserter, keramiske fliser i farge hvit, dimensjon 400 mm x 200 mm Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning.	Våtromsmaling, farge som stuer	Dobbelt uttak for vaskemaskin og tørketrommel (gjelder kun bad der vaskemaskin er inntegnet). Takpunkt med bryter. Lysarmatur over speil m/dobbel stikk. 1 dobbel uttak for hårføner, barbermaskin ol. Gulvvarme.	Servant. Ettgreps servantbatteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusj på stang. Såpeholder. Dusjvegger i glass. Vegghengt WC, innebygd susterne og totrinns spyling. Kran/avløp til vaskemaskin i bad hvor dette er vist på tegning.	Som stuer	Baderomsinnredning med hvite fronter i høyglansutførelse m/håndtak i rustfritt stål. Benkeplate med nedfelt servant. Underskap med bredde 1,2 m. Speil. Rør i rørskap.
Balkonger/terrasser	Impregnert tregulv	Jf. tegninger	Jf. tegninger	2 uttak pr 15 kvm gulvflate			
Sportsboder	Ubehandlet.	Ubehandlet. Dør med lås.	Ubehandlet.	Belysning. Åpent anlegg.		Etter behov	Merking med tilknytning til leilighet

Velkommen til gode dager på
Lillestrøm Panorama



PRIVATmegleren
Pionér

PRIVATmegleren Pionér - Lillestrøm
64 84 52 80 privatmegleren.no

Tom-Richard Seim 982 04 222 trs@privatmegleren.no
Ingebjørg Katrin Halle 401 70 580 ikh@privatmegleren.no



BORI Utbygging AS
63 89 02 00 boribolig.no



ØIE Eiendomsutvikling AS
oie-e.no