



# SAGÅBYEN



Urban, grønn bydel i sentrum  
– alt innen rekkevidde



## Hva er Sagabyen?

Sagabyen blir den nye, grønne bydelen i Jessheim sentrum med nærhet til alt. Bydelen får flotte bygningsvolumer som omkranser lyse og luftige fellesområder. Uteområdet mellom husene er hevet fra gateplanet slik at det skapes en lun og privat atmosfære inne på boligområdet.

Jessheim er en av byene i Norge som vokser raskest. Byen ligger sentralt til med nærhet til både Oslo og Gardermoen. Nærområdet

Sagabyen ligger øst for jernbanen ved Jessheim stasjon. I umiddelbar nærhet finner man treningssenter, legesenter og flere ulike butikker. Med en planlagt ny overgang over jernbanen vil det bli lett å spasere over til Storgata og Jessheim Storsenter.

### TANKENE BAK DEN NYE BYDELEN

Vår visjon for Sagabyen er å skape en urban, grønn bydel med en moderne og bymessig karakter. Det skal være sentrumsbebyggelse, torg, møteplasser, lekeparker og bygate. De ulike uterommene skal invitere til et aktivt byliv og mange slags aktiviteter og lek.

Utbyggingen av Sagabyen skjer over flere byggetrinn. Saga Senter var utbyggingens første byggetrinn, og er godt innflyttet. Byggetrinn 2, Saga Atrium, ble ferdigstilt og tatt i bruk i januar 2017.

Saga Terrasse er Sagabyens tredje byggetrinn, og er det store sammenhengende nye boligprosjektet i Sagabyen. En del av boligene er allerede ferdigstilt, men du kan fremdeles sikre deg drømmeboligen i en av husene som er under bygging.

Les mer om ledige leiligheter på [sagabyen.no](http://sagabyen.no).

***Velkommen til oss!***







Arkitekt Raymond Aas gransker modellen og diskuterer Saga Terrasse med Bjørn Magnus Bårdseng i Jessheim Byutvikling.

## Arkitektens tanker

**Både utbygger og arkitekt har som mål å skape et prosjekt som kombinerer lettstelte leiligheter med gjennomtenkte løsninger, tilgang på dagslys og gode bokvaliteter.**

Fasader med variasjoner i materialvalg. Vinduer i ulik størrelse, og det er store heve- og skyvedører til balkongene. Leilighetene har prefabrikerte baderomskabiner med integrert teknikk for vannbåren gulvvarme. Foruten badene, som er flislagte, er det parkett i alle rom. Kjøkkenet er levert med integrerte hvitevarer i nesten alle leiligheter.

– *Ønsket er å skape linjer fra den nye bydelen over mot sentrum og jernbanestasjonen, etter føringer om strukturen i prosjektet*, sier arkitekt Raymond Aas.

Han forteller at det videre har vært ønskelig å gjen-skape deler av historikken til tomte. Området tilhørte opprinnelig Ullensaker Dampsag & Høvleri, og designen gjenspeiler dette blant annet med balkongene som visualiserer tennene på et sagblad.

Det er valgt relativt enkle bygningskropper, med fasader i to teglsteinsfarger for å gi brytninger. Fasade skal ha god holdbarhet med minimalt behov for vedlikehold.

– *Den brune teglsteinen skal dessuten harmonere med teglsteinen på stasjonsbygningen*, forteller Aas, og legger til at tilbakemeldingene har vært svært positive.

– *Det primære for oss er å tegne solide boliger som skal være gode å bo i. Etter responsen å dømme, mener vi at vi har lyktes med dette*, sier Aas.



SAGA TERRASSE



GRINDA - EIDSVOLL



BOLIG - HOKKSUND

### Vi tegner gjerne ditt neste prosjekt!

- Ta kontakt om det skulle være:
- Konkurranser
  - Reguleringsplaner
  - Boliger
  - Næringseiendom
  - Helse, undervisning og barnehage
  - Rehabilitering og ombygging

[www.fosseaasen.no](http://www.fosseaasen.no)





” *Vi har ikke angret et sekund på at vi flyttet fra hus og vi stortrives her. Vi kunne ikke hatt det bedre.*

Beate (51) og Kennet (56) Rustad

” *To minutter til tog, fem minutter til senteret. Mer enn det trenger du ikke.*

Shaanu Surendiran (25)  
Medisinstudent

” *Alle som kommer hit, sier at det er så pent her. Og det fine er at alt var gjort i stand før vi flyttet inn. Slik er det ikke alle steder.*

Jens Jørgensen (75)  
Pensjonist (tidl. ingeniør)

## Hvordan er det å bo i Sagabyen?

” *Det er gulvvarme her. Når vi ønsker å ha det svalt, kjører vi bare ned temperaturen så blir det motsatt effekt. Dette her fungerer veldig bra.*

Jens Jørgensen (75)  
Pensjonist (tidl. ingeniør)

” *Vi trenger ikke reise til andre kjøpesentre, for eksempel på Strømmen eller Oslo. Vi har allerede hovedtyngden av alle typer butikker.*

Kennet Rustad (56)  
Driftsansvarlig

” *Redusert bilbruk. All den småkjøringa er vi nesten ferdig med. Det er veldig deilig.*

Jens Jørgensen (75)  
Pensjonist (tidl. ingeniør)







*”Jeg vet ikke om det er Jessheim eller menneskene som bor her, men det er et kjempefint miljø her. Alle er smilende og hyggelige. Folk er pratsomme og spør alltid om det går bra.*

Shaanu Surendiran (25)  
Medisinstudent

*”Gjennom dette arbeidet har vi kartlagt dette prosjektet til å være noe av det absolutt bedre som vi har borti gjennom vårt virke.*

Pål Folke Schröder  
Daglig leder, Tåkst- og befaringscenteret

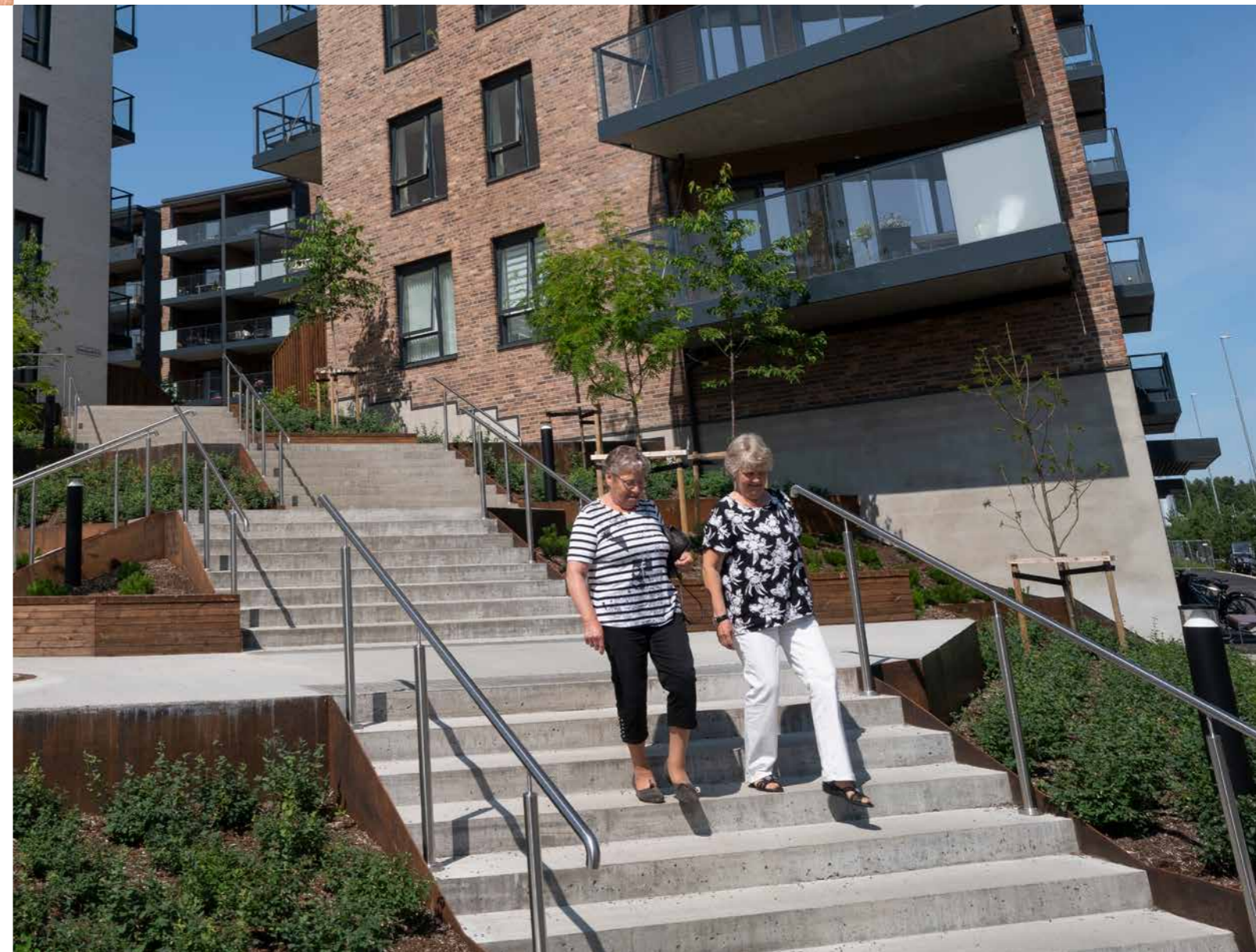
## Hvordan er det å bo i Sagabyen?

*”Jeg startet med å se på finn.no. Jeg sjekket en god del leiligheter i Oslo. Så etter nybygg, også i Lillestrøm og Lørenskog, men alt var svindyrt. Jeg hadde ikke råd. Men så fikk jeg se Sagabyen på finn.no. Jeg tenkte at dét var min leilighet.*

Shaanu Surendiran (25)  
Medisinstudent

*”Man tar morkakaffen sin, og så tusler man to meter ut til heisen i gangen. Tar heisen ned, og fem meter unna står to ferdig oppvarmede biler uten snø. Så kjører du bare ut.*

Kennet Rustad (56)  
Driftsansvarlig







## Bokvaliteter i Saga Terrasse

- Alle boligene har en privat uteplass på enten terrasse eller balkong, enkelte av leilighetene har begge deler
- Uteplassene er i hovedsak sør- og vestvendte med gode solforhold store deler av dagen
- I tillegg til de til private uteplassene er det et romslig, åpent gårdsrom mellom byggene som egner seg for lek og opphold
- Leilighetene vil holde god standard og fremstå som lyse og moderne
- Direkte adkomst til heis og p-kjeller
- Gode planløsninger som utnytter arealet godt
- Alle leilighetene får blant annet balkong/terrasse
- Stilren kjøkkeninnredning fra Sigdal eller tilsvarende leverandør
- Pent flislagt og innbydende badrom
- Eikeparkett på gulv
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme
- Tilvalg – Sett ditt personlige preg på leiligheten ved å endre farger, parkett, badromsfliser m.m.
- Lave omkostninger ved kjøp av ny bolig
- Lave fellesutgifter
- Fem års reklamasjonsrett



Boxen produserer fine og funksjonelle badrom, som danner gode rammer for hele familien. Badet skal bidra til velvære, og beboerens behov og ønsker for badene prioriteres.

Boxen designer og prefabrikerer badrom av høy kvalitet. Badene våre skal være flotte, holdbare samt rasjonelle for fremtidens bygg.

Det er en stor glede at vi er blitt valgt som leverandør av bad til byutviklingen på Jessheim.

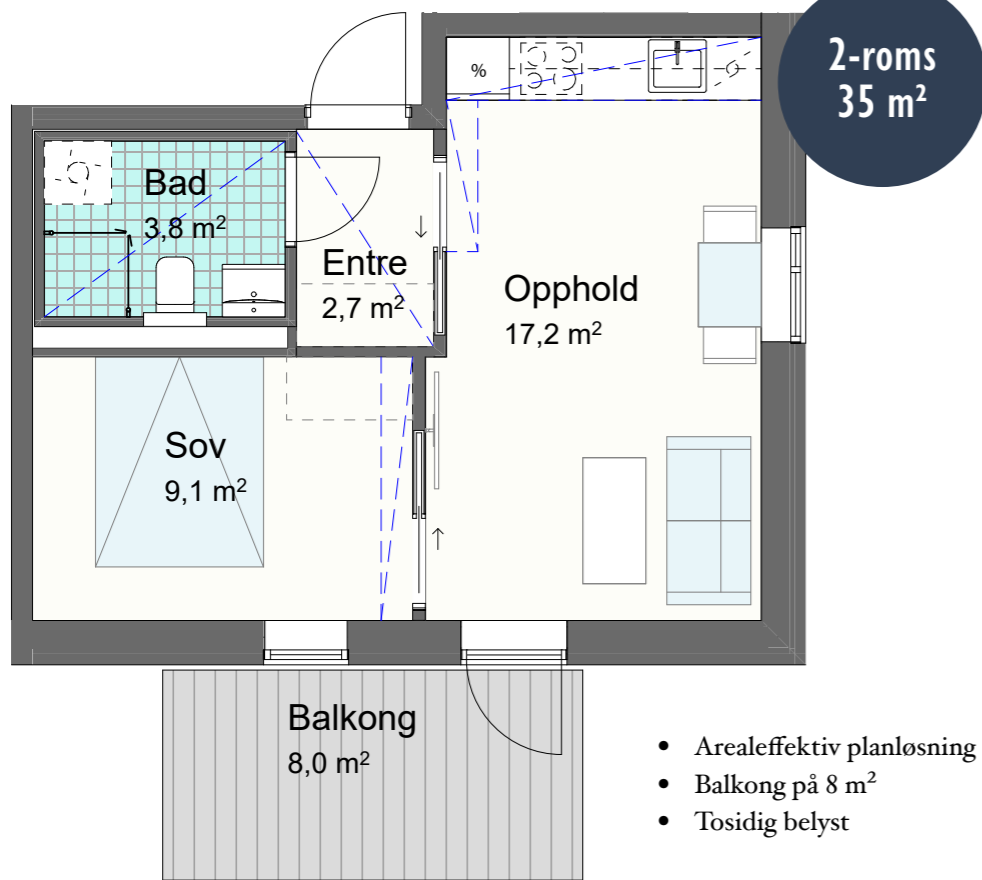




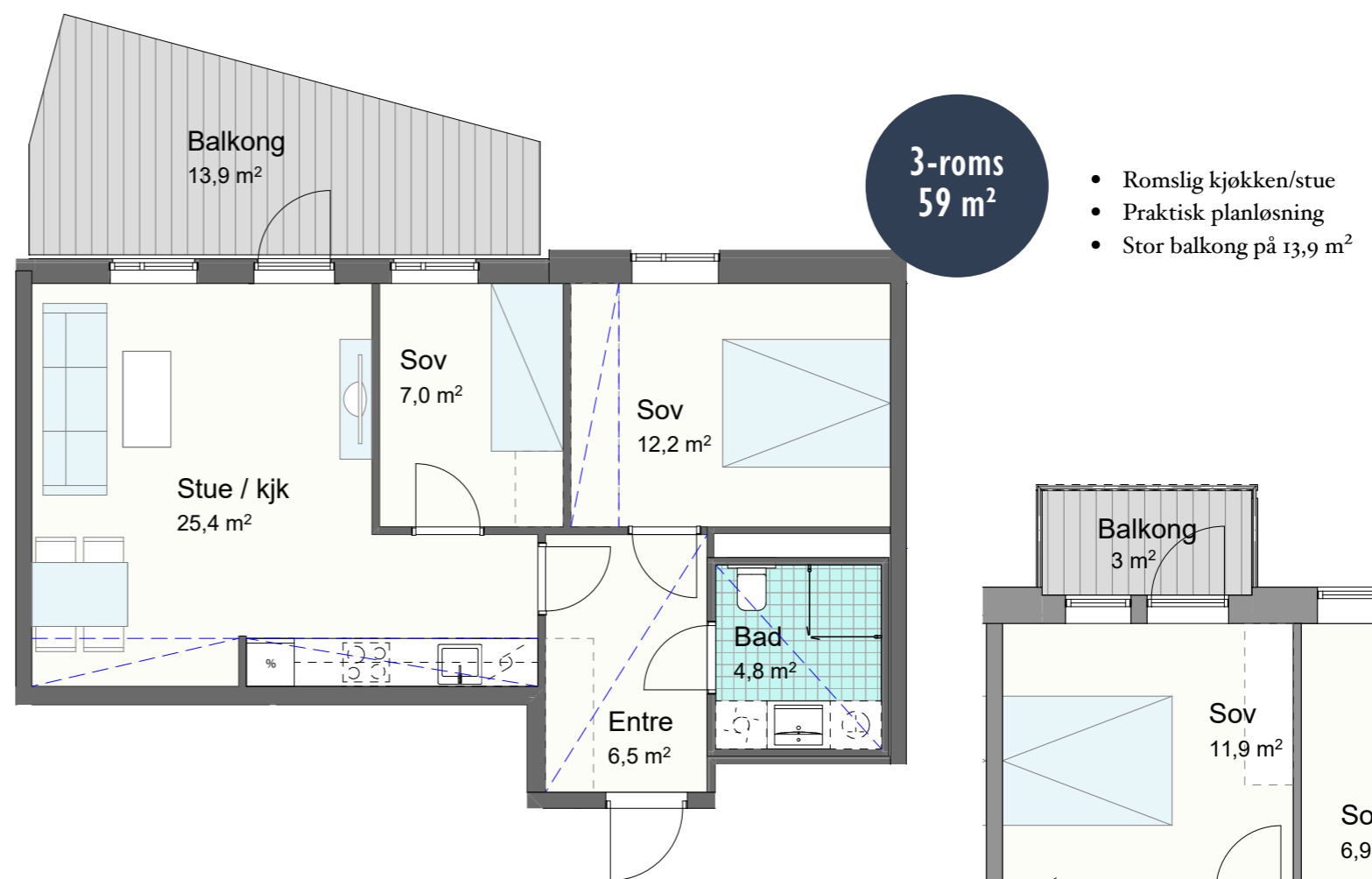
## 8 gode råd til en bedre hverdag

- 1 UNNGÅ VEDLIKEHOLD OG UTEOPPGAVER**  
 Gressklipping, hagestell, snømåking og husmaling. Oppgavene og pliktene står i kø for den som bor i enebolig. Med leilighet i Sagabyen slipper du å bekymre deg for slike ting.
- 2 SKAFF DEG GODE NABOER I ET TRYGT MILJØ**  
 Mange av beboerne i Sagabyen trekker frem det gode bomiljøet, og felles treffpunkter hvor man kan leve et sosialt liv med gode naboer – dersom du liker det slik.
- 3 FÅ NÆRHET TIL DET MESTE**  
 Med bolig midt i Jessheim sentrum får du kort vei til det meste. Tog til Oslo (og hele resten av landet), kort vei til Gardermoen, shopping, kino, kulturhus, restauranter og utesteder, svømmehall og massevis av ulike idretts- og fritidsaktiviteter.
- 4 INVESTER FORNUFTIG**  
 Jessheim er en av Norges raskest voksende byer, og Ullensaker er en kommune på fremmarsj. Verdistingning på boliger har vært eventyrlig, men du kan ennå komme inn på markedet til en lavere pris enn hva som er mulig i en del av nabokommunene. Det er all grunn til å tro at bolig i Sagabyen vil være en god investering for fremtiden.
- 5 ENKLERE BILHOLD**  
 Når vinteren legger seg hvit og kald over gater og biler, kommer du til å nyte følelsen av å trykke på heisknappen, suse ned noen etasjer og så finne bilen din tørr og snøfri. Komfortabelt og enkelt – ikke minst hver gang du kommer hjem med handleposer og bagasje.
- 6 FÅ NED BOKOSTNADENE**  
 I Sagabyen nyter beboerne lave felleskostnader, som blant annet går til å dekke vaktmester, oppvarming, internett/TV, varmtvann og drift av alle fellesarealer. Du slipper også eiendomsskatt (per desember 2020).
- 7 KOMFORT OM MORGENEN**  
 Liker du ekstra komfort om morgenen? Knappt noe slår følelsen av å tusle barfot på varme gulv. Alle leiligheter i Saga Terrasse leveres med gulvvarme.
- 8 TID OG ANLEDNING TIL Å NYTE SOMMEKVELDENE**  
 Alle boligene i Saga Terrasse har en privat uteplass, enten i form av terrasse eller balkong. Flere av leilighetene har faktisk begge deler. Dermed kan du nyte fine sommerettermiddager og -kvelder hjemme hos deg selv.

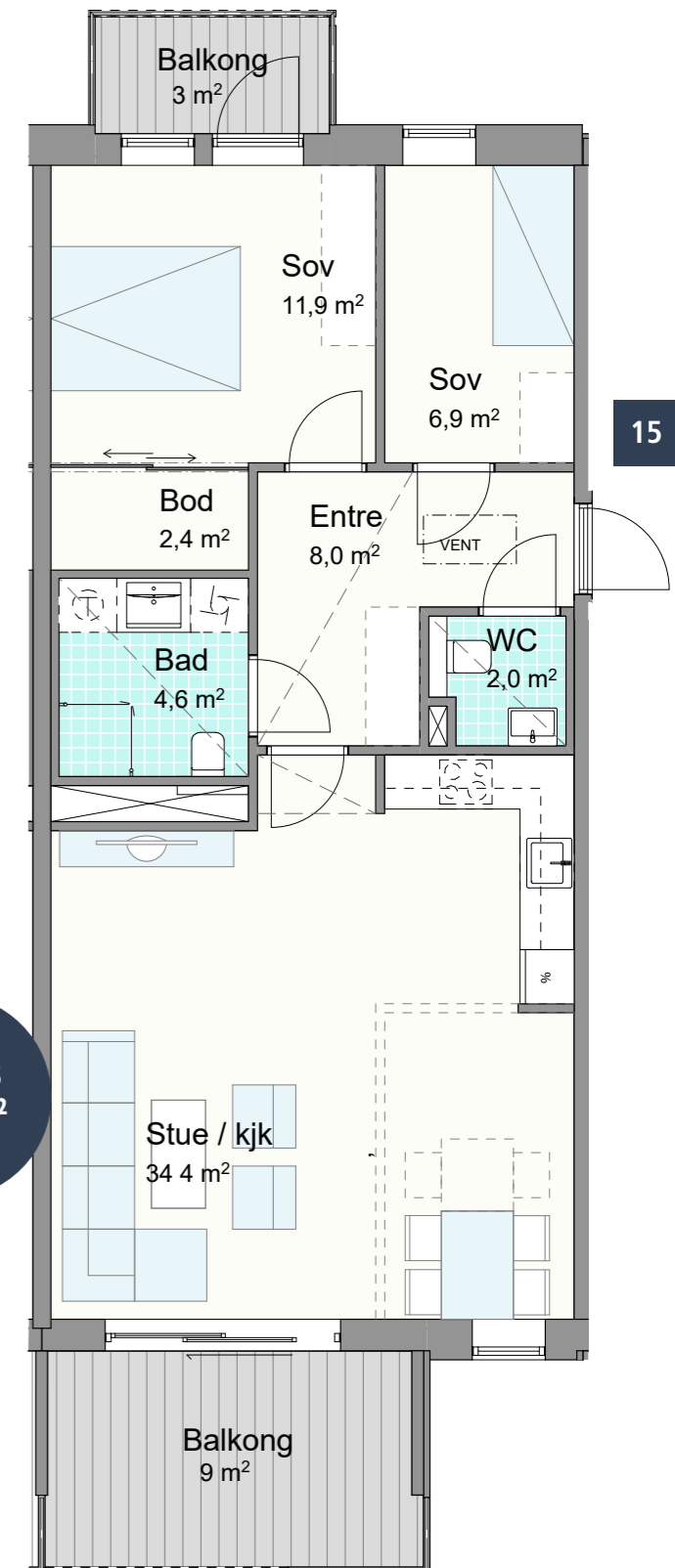
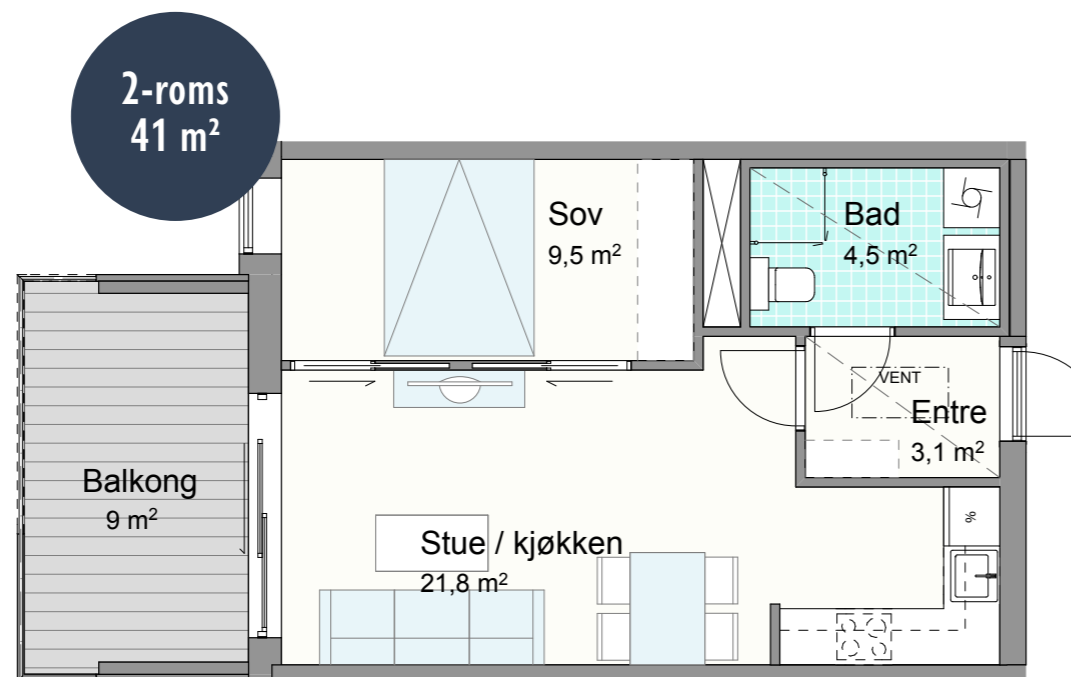




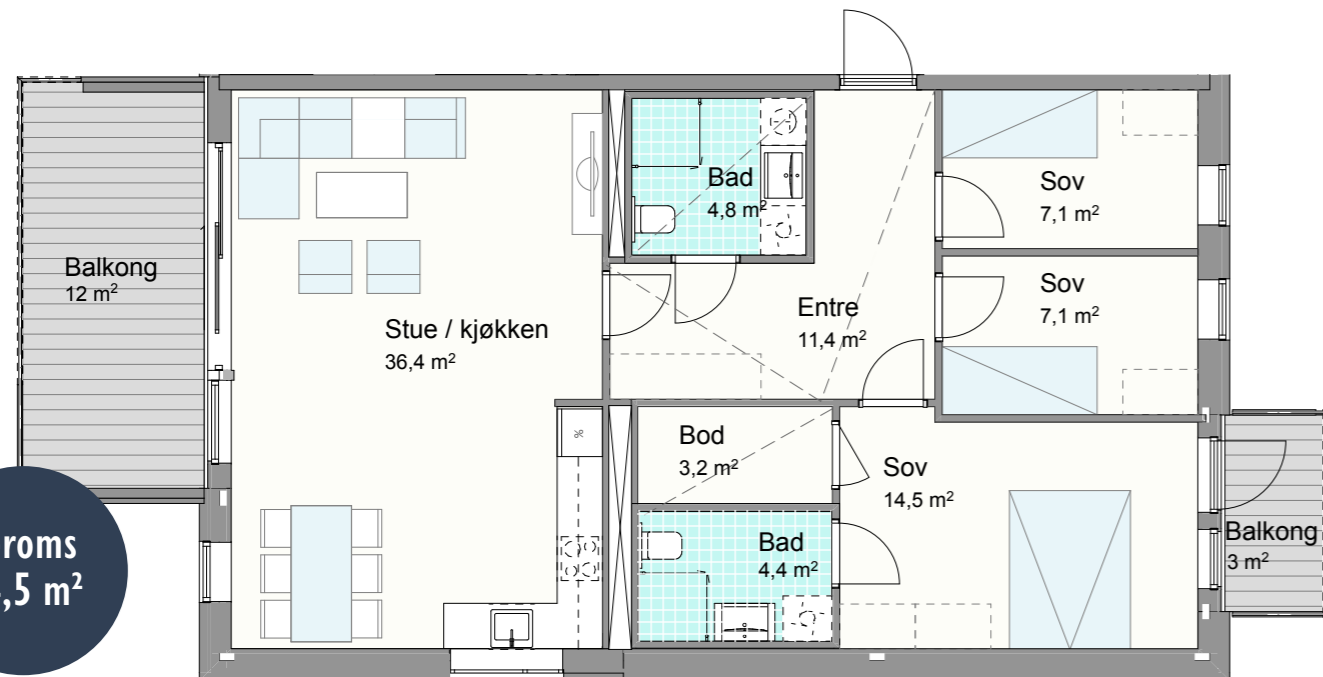
## SPREKE 2-ROMS



## EFFEKTIVE 3-ROMS





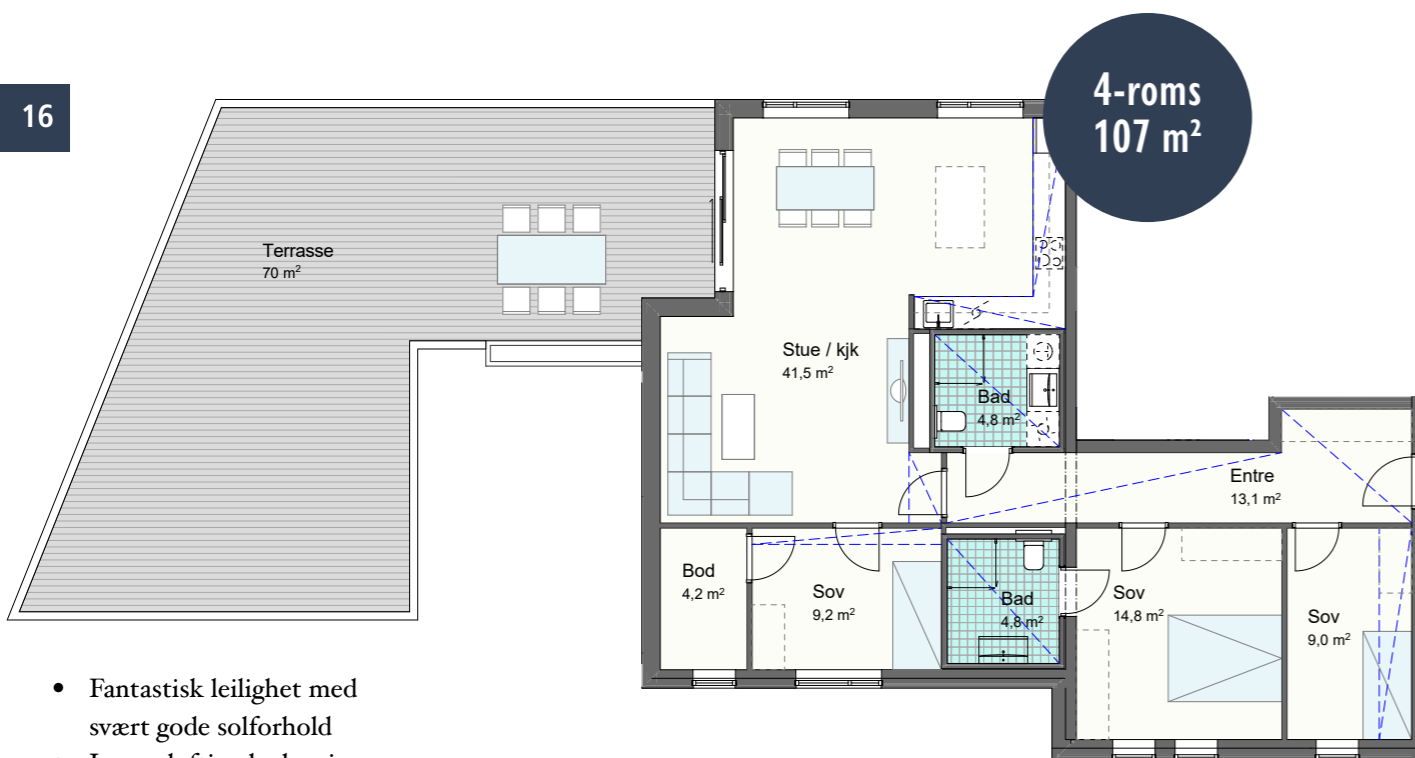


4-roms  
94,5 m<sup>2</sup>

- Stor stue / kjøkken
- Balkong på 12 m<sup>2</sup>
- Skyvedør på balkong
- Stort hovedsoverom med bod og eget bad
- Luftbalkong fra hovedsoverom
- Gjennomgående, lys og luftig hjørneleilighet

## ROMSLIGE 4-ROMS

16



4-roms  
107 m<sup>2</sup>

- Fantastisk leilighet med svært gode solforhold
- Lys og luftig planløsning
- Romslig stue/kjøkken
- Stor privat takterrasse på 70 m<sup>2</sup>

Vi produserer alt av eneboliger, leiligheter,  
omsorgssenter og industribygg

SNEKKERFIRMA

# Tor E. Hagen AS

E-post: t-ehagen@online.no

Tor Eivind Hagen - tlf. 97 57 36 08 • Tomas Hagen - tlf. 99 15 20 95



glassteam.no

## TOTALENTREPRENØR I GLASS OG ALUMINIUMSFASADER

H-Fasader Glassteam AS produserer og monterer vinduer, dører, fasader og tak i aluminium, og er sammen med søsterbedriften H-fasader AS Norges største leverandør. Vi tilbyr såvel mindre prosjekt, som enkle inngangspartier, som store elementfasader og løsninger. Med produksjon på Østlandet og service og montasjeavdeling på Kløfta gir dette nærhet til markedet, fleksibilitet og leveringsdyktighet. Et stort og bredt kompetansemiljø bistår gjennom hele prosessen.

Ønsker du mer informasjon, eller har et prosjekt du ønsker å diskutere med oss  
- ta kontakt på [post@hfasader.no](mailto:post@hfasader.no), eller på tlf. 99 11 88 00.

**fasader**  
GlassTeam AS



**Seabrokers**  
Fundamentering AS

ALT INNEN FUNDAMENTERING

[www.seabrokers.no](http://www.seabrokers.no)

SEABROKERS GROUP





Styret og administrasjonen i Jessheim Byutvikling er glad for responsen prosjektet er blitt møtt med, og vi ønsker mer enn gjerne enda flere beboere velkommen til den nye bydelen. Fra venstre Bjørn Magnus Bårdseng (Prosjektleder), Wenche Steen (Økonomi), Jarle Eriksen (daglig leder), Linda Opås (CFO økonomi), Morten Austestad (styret, Bane NOR Eiendom), Rune Brevik (styret, Bane NOR Eiendom), Tor Ø. Fjeld sr. (styreleder, OMF Holding), Tor Øivind Fjeld (Daglig leder i morselskapet OMF Holding).  
FOTO: ESPEN SOLLI

## Hvem står bak Sagabyen

Ullensaker Dampsag og Høvleri var en hjørnesteinsbedrift i Jessheim i nesten 100 år. Sagbruket er for lengst historie, men i 1999 startet samarbeidet mellom Bane NOR Eiendom, Ullensaker Dampsag og Høvleri og Ø.M. Fjeld om en felles regulering av eiendommene de eide i sentrum av Jessheim. Dette samarbeidet dannet grunnlag for etablering av en ny bydel – Sagabyen.

Bane NOR Eiendom og Ø.M. Fjeld kjøpte opp Ullensaker Dampsag og Høvleri i 2007 og sammen la de sine eiendommer inn i dette selskapet for videre utvikling. Selskapet endret samtidig navn til det vi kjenner i dag – Jessheim Byutvikling AS.

Med historien til Ullensaker Dampsag og Høvleri i bakgrunn er Jessheim Byutvikling i dag stolte av å være et av Norges eldste aksjeselskaper, med stiftelsesdato i 1906. Selskapets historie underbygger et av våre mål – det å levere gode varige boliger og bomiljø over lang tid. Byutvikling tar tid og er svært kapitalkrevende. Jessheim Byutvikling har derfor hatt godt nytte av eiere med et langsiktig perspektiv og en solid økonomi. Dette har

vært en av forutsetningen for at selskapet har kunnet nådd sine mål.

Målsetningen til Jessheim Byutvikling har hele tiden vært å skape en ny urban bydel i sentrum av Jessheim, bestående av moderne gode boliger med en variert leilighetsmiks, attraktive utemiljøer og fellesarealer med kvalitet.

Det er lagt til rette for næringsarealer på gateplan hvor formålet er å understøtte bomiljøet i form av handel, service, helse, opplevelser og arbeidsplasser.

Det er entreprenørdelen av Ø.M. Fjeld-konsernet som har stått for byggingen, og sammen med sine underentreprenører har de levert praktisk talt feilfrie boliger av utmerket kvalitet.

Når dette skrives, vil det fremdeles være en god stund til hele bydelen er ferdig utbygget. Men vi kan forsikre at målet ligger fast; nemlig å videreføre den stødige kursen med høy bokvalitet og en attraktiv, grønn bydel.

## Sweco Innlandet Bygg og konstruksjonsteknikk



I Sweco Norge er vi 1700 engasjerte medarbeidere som jobber over hele landet. 102 av oss jobber med prosjekter på Øvre Romerike.

Akkurat nå jobber våre rådgivere med inneklime på skoler, prosjekterer boliger, kulturhus og næringsbygg, og planlegger veier, bruer og sykehus i hele landet. Vi kan følge prosjekter fra start til slutt. I tidligfasen kan vi bistå med alt fra utredninger, skisseprosjekter og konsekvensanalyser.

På Jessheim har vi vært involvert i utviklingen av Sagabyen, og vi jobber for å gjøre Jessheim til en by med moderne og bærekraftige løsninger.

Er du i gang med et prosjekt, eller kanskje du ønsker å se på muligheten for å realisere et av dine prosjekter? Våre rådgivere kan følge bistå deg fra idé til ferdig sluttprodukt.

Våre eksperter tilbyr:

- Rådgivning knyttet til kostnadseffektive konstruksjoner ved nybygg
- Rådgivning vedr tilbygg eller endring av eksisterende bygninger
- Prosjektering av konstruksjoner i stål, betong og tre
- Statistiske beregninger
- Formtegninger, armeringstegninger med mer
- Anbudsbeskrivelser iht NS 3420 og Prosesskoden
- Kravspesifikasjon for totalentreprise
- 3D-visualisering
- Digital ekspertise og BIM-koordinatorer
- Rehabilitering av betongkonstruksjoner

Ta gjerne kontakt med oss for spørsmål eller samarbeid.





PER ARNE WOLDEN LEDER BYGGARBEIDENE:

## Målet er å bygge alle boligene med null feil

Per Arne Wolden i Ø.M. Fjeld leder byggingen av Saga Terrasse. Foreløpig har den rutinererte prosjektlederen overlevert 213 leiligheter – samtlige praktisk talt uten alvorlige feil eller mangler. – *Det handler om å ha et skarpt blikk på detaljene, forklarer han.*

Når en ny leilighet skal overleveres, må den gjennom tre ulike befaringer, entreprenørens egenbefaring, forbefaring med kunde og til slutt overtakelse. For å sikre at boligkunden skal få en optimal opplevelse, er det viktig å bruke tiden best mulig mellom de to første. Det er i denne fasen større og mindre feil må oppdages og utbedres – og det er nettopp dette entreprenøren har lyktes svært godt med i Saga Terrasse.

– Ingen av de 213 leilighetene som vi har ferdigstilt og overlevert, hadde større feil eller mangler, kun mindre små skjønnhetsfeil. Jeg er ikke engang sikker om alt har vært reelle mangler. I praksis vil jeg derfor si at dette så langt har vært et nullfeil-prosjekt, sier Per Arne, som mener at den lave feilprosenten henger nøye sammen med dyktige samarbeidspartnere, god planlegging og ryddige samarbeid-savtaler:

– Den viktigste forutsetningen for å komme i mål med færrest mulig feil, er likevel riktig byggetid og tilstrekkelig med tid og ressurser mellom egenbefaring og overtakelse. God planlegging gir oss anledning til å få rettet opp eventuelle mangler før kundene skal overta og flytte inn i boligen sin, forklarer Per Arne, som nå er i full gang med byggingen av 103 nye leiligheter i byggene L3, G3 og H3.

I den tidlige fasen av et boligprosjekt, starter prosjektlederen alltid med å planlegge mest mulig og utarbeide en foreløpig gjennomføringsplan med milepeler.

– Jeg lager også en strategi for innkjøpene. Hvordan skal vi få de beste prisene? Er tilbudene i kalkylen gode nok? Hva

må avtalene regulere for å unngå at noe glipper og vi blir påført ekstra kostnader? Hvem skal for eksempel stå for lifter og kraner? Skal du unngå økonomiske snubletråder, er du nødt til å avklare hva som er entreprenørens og underentreprenørens ansvar. På den måten får du også et mye ryddigere forhold til samarbeidspartnerne dine. Samtidig vurderer jeg hvilke samarbeidspartnere jeg ønsker å ha med for å gi prosjektet nødvendig trygghet, ikke nødvendigvis til laveste pris, forteller han.

– Hva med kundenes ulike behov og ønsker – går det an å få tilpasset leiligheten slik at den passer boligkjøperen?

– Svaret er et rungende «ja» – så lenge vi blir enige tidsnok til at endringen lar seg gjennomføre. Vi gjør enormt mange tilpasninger med flytting av dører og vegger, og vi ønsker i utgangspunktet å strekke oss svært langt for at kunden skal få den leiligheten de ønsker seg. Noen ganger kan tekniske løsninger for rør, el og ventilasjon gjøre ting mer komplisert, men vi prøver alltid å finne de beste løsningene sammen med kunden. Knappt noe føles bedre enn å overlevere drømmeboligen til dem vi bygger for – og gleden blir ekstra stor når kunden er fornøyd med det vi har bygget.

## SMART AVFALLSHÅNDTERING FOR BÆREKRAFTIGE BYER OG SAMFUNN

Avfallsløsningen hvor bo- og arbeidsmiljø står i sentrum

- Arealeffektivt
- Fjerner renovasjonstrafikk i området
- Reduserer brannfare
- Reduserer ubehagelig lukt
- Reduserer omfang av skadedyr, fugler og insekter

Fører til et bedre, tryggere og hyggeligere miljø



Hovedkontor Norge: Drammensveien 211, 0281 Oslo • Tlf. 22 08 70 00  
E-post: firmapost@envac.no • www.envac.no



Ø.M. Fjeld har ferdigstilt byggetrinn 1 og 2 med 213 leiligheter i Saga Terrasse for Jessheim Byutvikling. Vi takker for oppdraget - og gleder oss til å ta fatt på neste trinn!

**ØMF**  
Ø.M. FJELD





Jarle, Saga og Bjørn i vårt visningsenter.

## Velkommen til vårt visningsenter – her kan du planlegge drømmeboligen din!

I visningsenteret kan du se nærmere på modellen av Sagabyen og hvordan prosjektet vil se ut når det står klart, samt materialer og tilvalgsløsninger for leilighetene.

Sagabyen har mange kvaliteter, og på visningsenteret blir du kjent med flere av dem.

Her finner du informasjon om, og kan se nærmere på, interiørkonseptet og materialene som er valgt som standardleveranse for leilighetene. Da blant annet kjøkken, golv, badromsfliser, veggfarge og garderobe.

Her har vi en spennende virtuell modell der vi kan vise deg både sol- og utsiktsforhold fra akkurat den leiligheten du ønsker deg!



**TOM Z. BLIKSMARK**  
m 909 25 904 | tzb@sem-johnsen.no



**HELENE RØGLAR**  
m 97 77 66 80 | hr@sem-johnsen.no



**LENE H. MARKEGÅRD**  
m 918 23 923 | lhm@sem-johnsen.no

Vårt visningsenter  
finner du i  
Dampsaga Allé 4b  
2053 Jessheim  
Velkommen!

Med et så stort og nytt nabolag er det godt å få litt oversikt – og dette får du her på vårt moderne visningsenter!

Ønsker du prospekt og prislister, finner du også dette her. Ta kontakt med oss for å avtale din private visning hos oss!





SAGÅBYEN

Kontakt oss i visningsenteret  
Dampsaga Allé 4b, 2053 Jessheim

Meglertelefon:

**TOM Z. BLIKSMARK**

m 909 25 904 | tzb@sem-johnsen.no

**HELENE RØGLER**

m 97 77 66 80 | hr@sem-johnsen.no

**LENE H. MARKEGÅRD**

m 918 23 923 | lhm@sem-johnsen.no

 | JESSHEIM  
BYUTVIKLING AS