

VIKEN / JESSHEIM

Allergotskogen hus 1

PLANTEGNINGER

SMARTE KVADRAT

KOMMUNE
ULLENSAKER

OMRÅDE
JESSHEIM

På en av de flotteste tomtene i Jessheimmarka skal vi bygge smarte og svanemerkede to-til fireroms leiligheter. Her vil du oppleve umiddelbar nærhet til naturen. Dette passer perfekt for deg som liker å være i aktivitet året rundt.

ANTALL ROM
2 - 4

AREAL

47-76 KVM

LEILIGHETER

26

BOFORM
SELVEIERLEIL.



Innhold

Om Allergotskogen.....	4
Utomhusplan.....	5
Plantegninger.....	8
Etasjeplaner	20
Fasader	22
Innredningspakker	24
Miljøvennlig bolig	38
Å kjøpe bolig av JM	40
Symbolforklaring	43

Allergotskogen Hus 1

Byggherre	JM Norge AS
Totalentreprenør	JM Norge AS
Arkitekt	Halvorsen & Reine AS
Internett	jm.no/allergotskogen-1
Salg	JM Norge AS
	Eskil Flakstad
	E-post: eskil.flakstad@jm.no
	Mobil: 928 07 749

Design & produksjon: JM Norge AS
Illustrasjonsbilder: 3D Estate
Foto: JM Norge AS
Produsert: Mai 2023, revidert september 2025

JM tar forbehold om eventuelle endringer samt trykkfeil i hele trykksaken. Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.



Smarte kvadrat

Hus 1 er utviklet etter vårt Smarte Kvadrat konsept. Her har vi lagt ekstra vekt på å skape effektive planløsninger og gjennomtenkte boliger. Leilighetene kommer med komplett innredningspakke og hvitevarer inkludert. Det betyr at du får mye bolig for pengene.





Allergotskogen

ÅPNE DØRA TIL ET LIV UTE!

Allergotskogen på Jessheim er perfekt for deg som er glad i en aktiv hverdag. Boligene har en flott beliggenhet med nydelig skog og utallige turmuligheter rett utenfor døren, sommer som vinter. Det bygges lysløype rett utenfor døren, så her kan du omtrent ta på deg skiene i gangen. I tillegg kan du tusle ned til sentrum på kun få minutter. På området finner du parkeringsplasser til både deg og dine gjester. Leilighetene er romslige og tilpasset en moderne, men aktiv livsstil.

Les mer på jm.no/allergotskogen-1



ALLERGOTSKOGEN BYGG 1-3
Landskapsplan - Illustrasjon

HUSENE

Allergotskogen hus 1 vil bestå av 26 nye og moderne to- til fireroms selveierleiligheter. Leilighetene får gode planløsninger og innredningspakke inkludert i prisen.

PARKERING

Parkering vil bli opparbeidet i underjordisk parkeringsanlegg på én etasje. Alle parkeringsplasser er utstyrt med elbillader. Parkeringsplass kjøpes separat.

Det etableres gjesteparkering på terreng nord for bygg 1, samt et par gjesteplasser i underjordisk parkeringsanlegg.

SYKKELPARKERING

Det er avsatt plass til sykkelparkering i eget sykkelrom/ hobbyrom i 1. etasje, samt i garasjekjeller. Det er også noen plasser ute på terreng.

LAGER OG OPPBEVARING

Det leveres en låsbar sportsbod for hver bolig plassert i kjeller.

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainere med nedkast ved inngangen til området.

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren termostattstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. I badet leveres elektriske varmekabler med termostatt.

UTEOMRÅDE

Fellesarealene, lekeplasser og grøntanlegg opparbeides iht. utomhusplanen. Endringer kan forekomme.



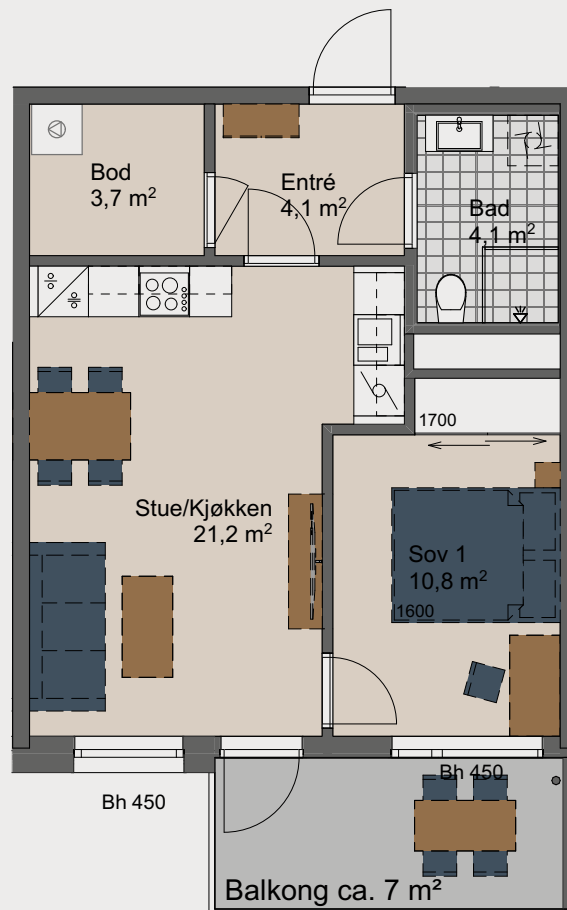


Åpne døra
til et liv ute!

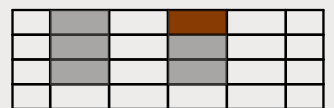


2-roms 47 kvm BRA

- Flott toroms leilighet med romslig soverom
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Innbydende entre med downlights og romslig bod
- Åpen kjøkken/stue-løsning med utgang til balkong
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens



0m 1m 2m 3m 4m 5m



Leilighetstype: B-H

BRA-i: 47 kvm

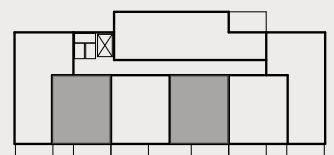
BRA-e: min. 3

TBA: 7 kvm

Sum BRA: 50 kvm

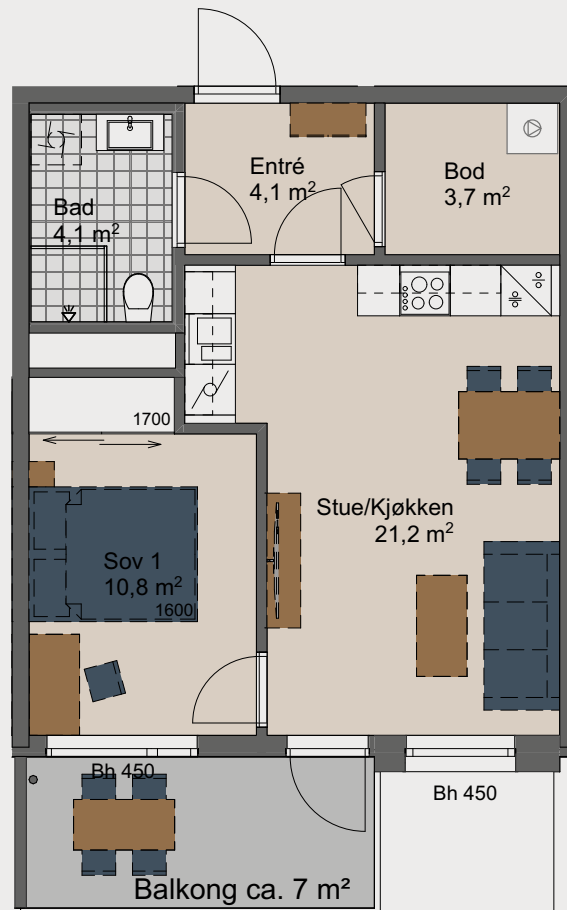
Leilighetnr.: L.01.4.4

Alt som er stiplet samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.



2-roms 47 kvm BRA

- Flott toroms leilighet med romslig soverom
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Innbydende entre med downlights og romslig bod
- Åpen kjøkken/stue-løsning med utgang til balkong
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens



Leilighetstype: B-V

BRA-i: 47 kvm

BRA-e: min. 3

TBA: 7 kvm

Sum BRA: 50 kvm

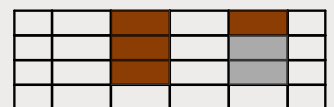
Leilighetnr.: L.01.2.5

Leilighetnr.: L.01.3.5

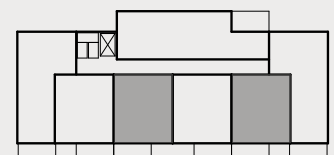
Leilighetnr.: L.01.4.3

Leilighetnr.: L.01.4.5

0m 1m 2m 3m 4m 5m

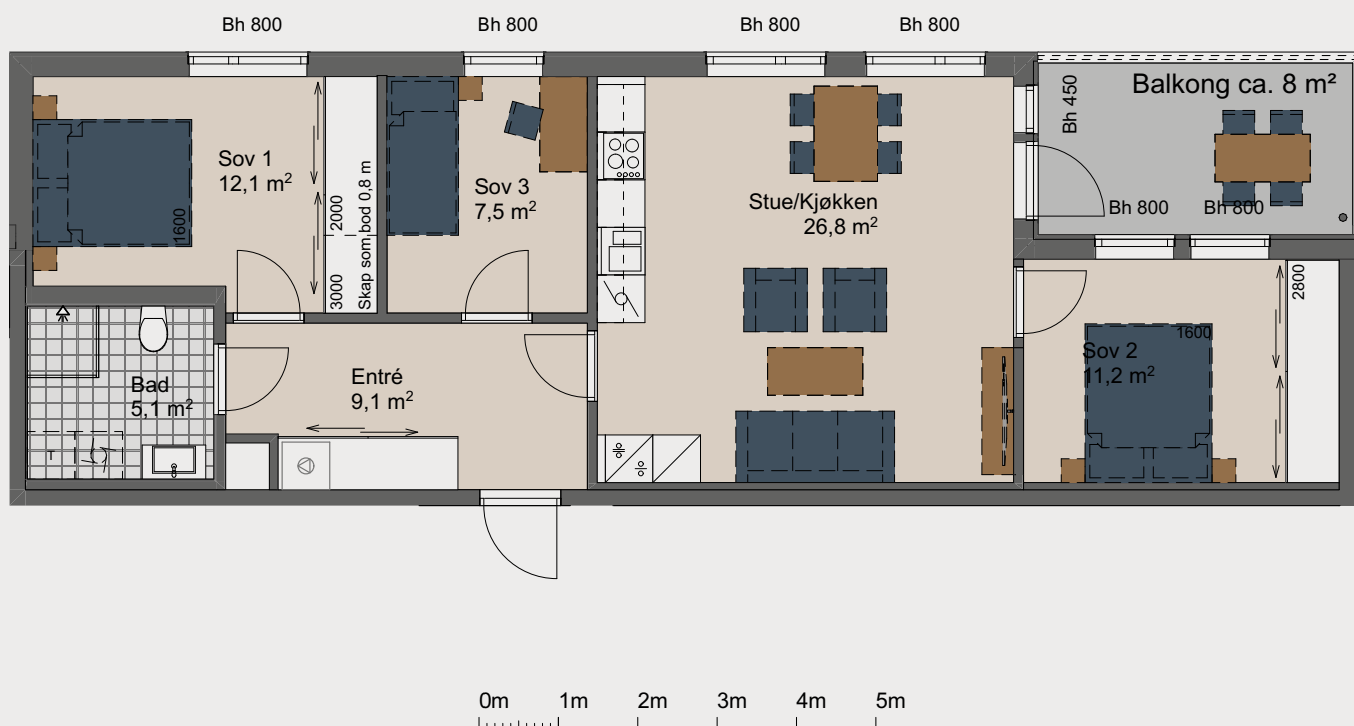


Alt som er stiplest samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.



4-roms 76 kvm BRA

- Lekker fireroms leilighet med balkong på 8 kvm
- Stor skyvedørsgarderobe på de største soverommene.
- Innbydende entre med downlights og skyvedørsgarderobe
- Romslig og åpen kjøkken/stue-løsning
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens



Leilighetstype: C

BRA-i: 76 kvm

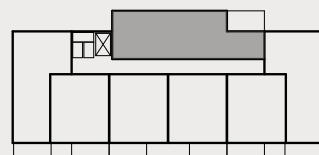
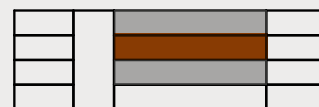
BRA-e: min. 5

TBA: 8 kvm

Sum BRA: 81 kvm

Leilighetsnr.: L.01.3.1

Alt som er stiplet samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende.





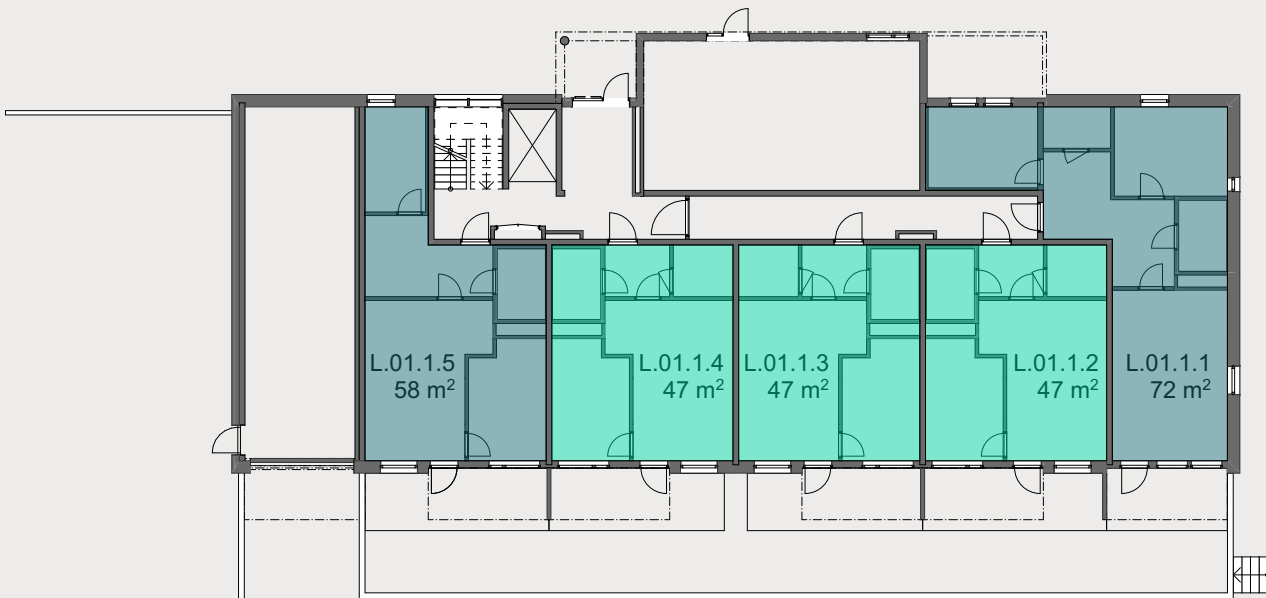


Illustrasjon.

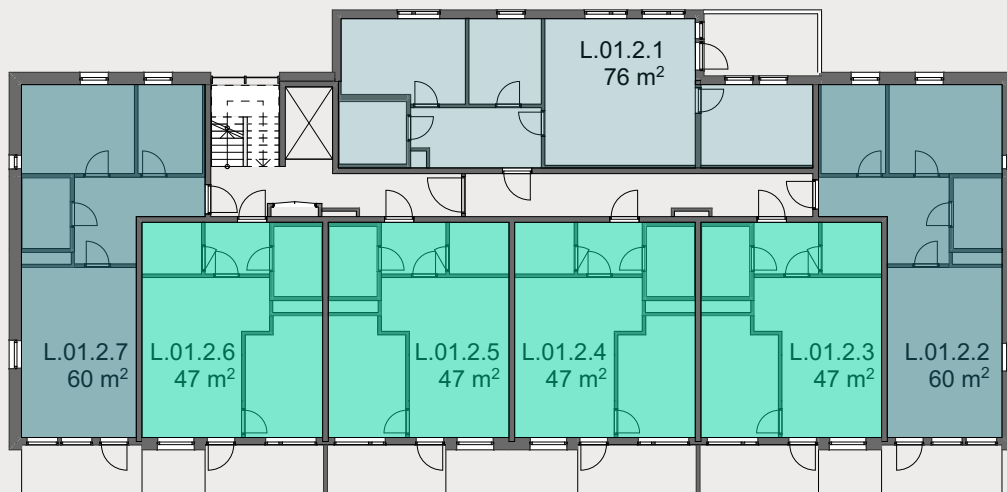


Etasjeplaner

1. ETASJE

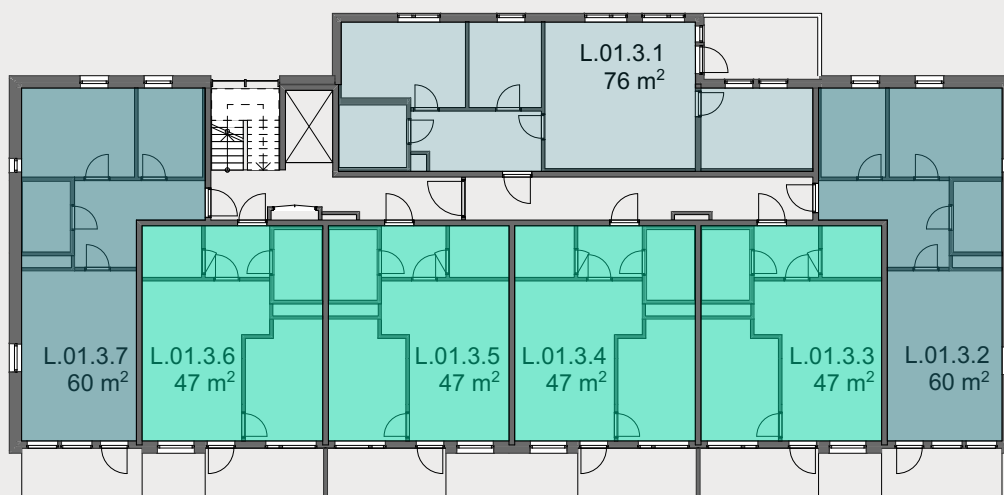


2. ETASJE

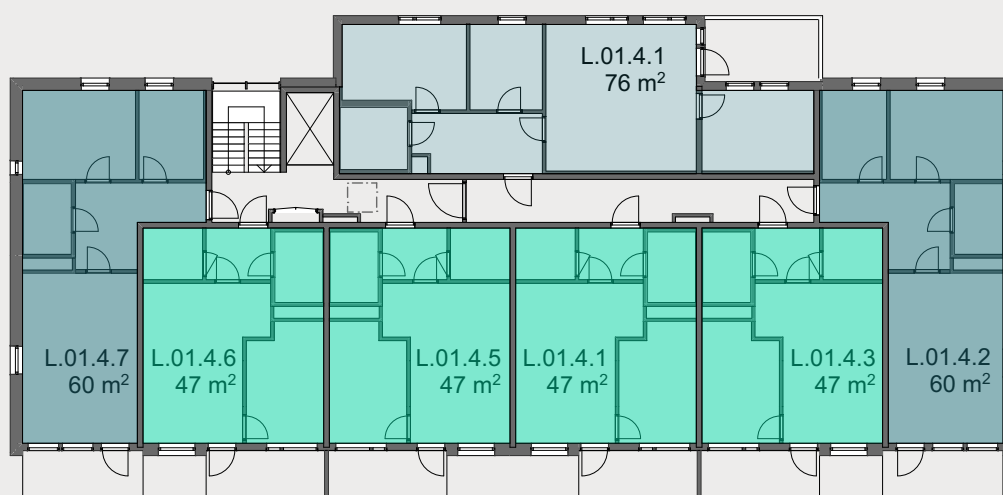


Etasjeplaner

3. ETASJE



4. ETASJE



Fasader

VEST

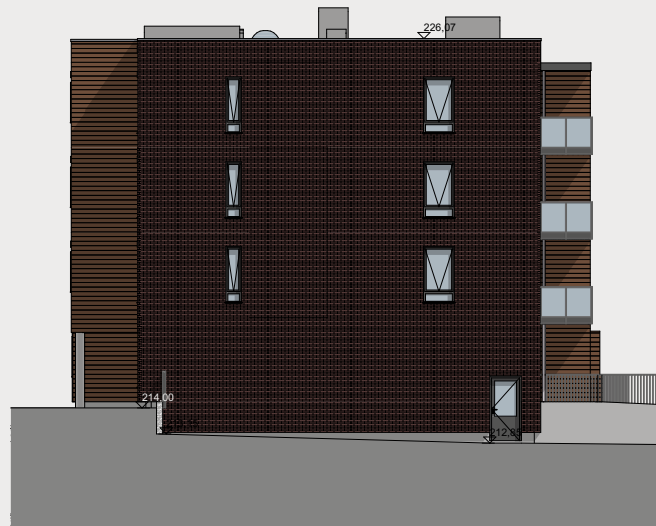


S Ø R



Fasader

NORD



ØST





Illustrasjon

Innredningspakker

VELG MELLOM TRE INNREDNINGSPAKKER
SELJE, FURU OG BJØRK

Vår innredningsansvarlig har laget tre gjennomtenkte innredningspakker du kan velge mellom for å sette preg på din bolig. Pakkene er satt sammen for å gi deg en rød tråd gjennom boligen fra farge på vegg, til flisvalg og innredning.

Det gir deg en helhetlig og stilren leilighet.

NB: Per. september 2025 er det ikke lenger mulig å gjøre tilvalg, grunnet hensyn til produksjon og fremdrift. Se nettsiden eller kontakt prosjektselger for å vite hvilke tilvalg som er valgt for de ulike leilighetene.





Illustrasjon av toroms med innredningspakke SELJE



INNREDNINGSPAKKE

SELJE



GULV

Parkett

Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk



KJØKKEN

Kjøkkenfronter

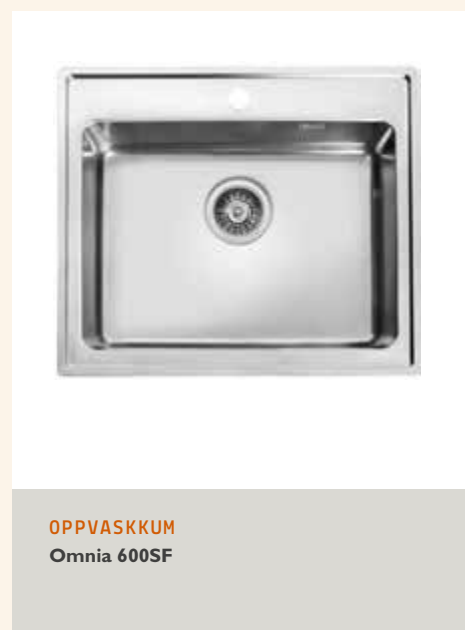
Uno Korn

Benkeplate

Delaware Stone

Sprutsone

15 cm Oppkantlist Delaware Stone
maling over



OPPVASKKUM

Omnia 600SF

INNREDNINGSPAKKE

SELJE



SPEIL OG BADEROMSMØBEL

Speil: Ista rundt 60/80

Baderomsmøbel: Hav/Poem 80 Brun Ask, håndtakslist



DUSJVEGGER

Skoga Alu/Klart glass 90x90/80x80



SERVANT- OG DUSJBATTERI

Servantbatteri: Inxx II Soft small, krom

Dusjbatteri: INXX II shower kit 150c/c, krom



HÅNDTAK

Håndtak på benkeskap og høyskap

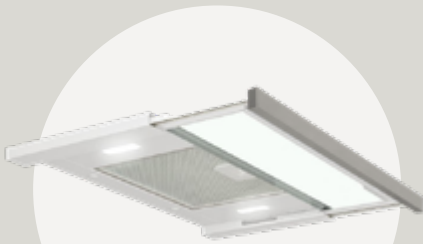
Edge antik brons 40 mm

Push-to-open funksjon på overskap



VEGGFARGE

NCS S2005-Y20R (Blek Sand)



KJØKKENVIFTE

Rørshetta Slide Sense

frontlisten med samme farge som kjøkkenfront



BLANDEBATTERI

Inxx II Soft, krom



Veggflis



Gulvflis

FLISER

Gulvflis: Grespor Minos 15x15 Day Mate

Veggflis: Plain Color Block 40x20, liggende format, hvit matt

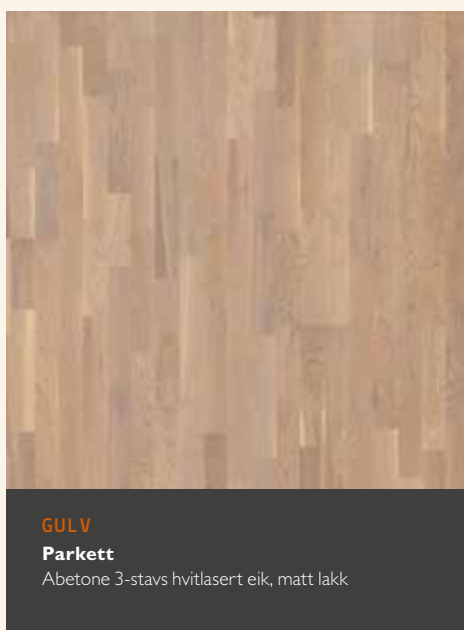


Illustrasjon av toroms med innredningspakke FURU



INNREDNINGSPAKKE

FURU



GULV

Parkett

Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk



KJØKKEN

Kjøkkenfronter

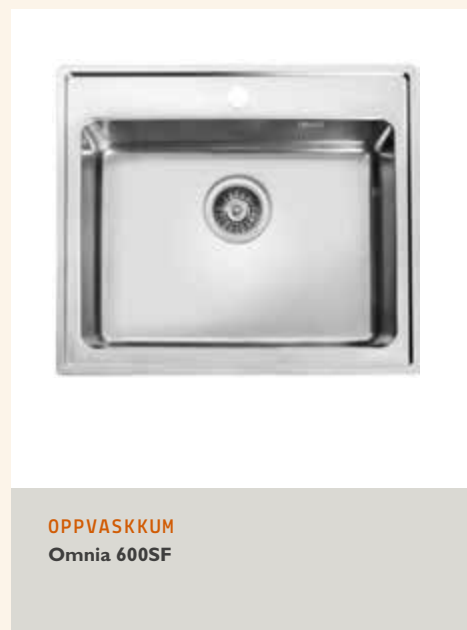
Uno Furu

Benkeplate

Laminat Portland stein

Sprutsone

15 cm oppkantlist Portland stein



OPPVASKKUM

Omnia 600SF

INNREDNINGSPAKKE

FURU



SPEIL OG BADEROMSMØBEL

Speil: Ista 60/80

Baderomsmøbel: Hav/Poem 80 Sort Ask, håndtakslist



DUSJVEGGER

Skoga Svart profil/Klart glass 90x90/80x80



SERVANT- OG DUSJBATTERI

Servantbatteri: Inxx II Sharp small, svart matt

Dusjbatteri: INXX II shower kit 150c/c, svart matt



HÅNDTAK

Håndtak på benkeskap og høyskap

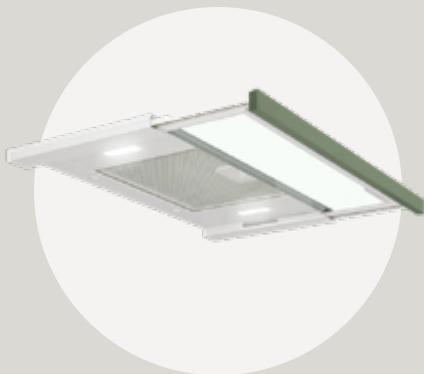
Edge antrasitt 40 mm

Push-to-open funksjon på overskap



VEGGFARGE

NCS 2102-Y26R (Sheer Grey)



KJØKKENVIFTE

Rørshetta Slide Sense

Frontlisten med samme farge som kjøkkenfront



BLANDEBATTERI

Inxx II Sharp, krom



Veggflis



Gulvflis

FLISER

Gulvflis: Grespor Minos 15x15 Vulcanic Mate

Veggflis: Plain Color Block 40x20, liggende format, hvit matt

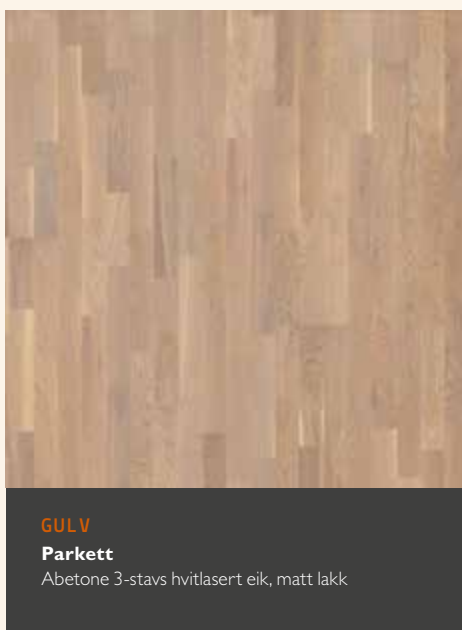


Illustrasjon av treroms med innredningspakke BJØRK



INNREDNINGSPAKKE

BJØRK



GULV

Parkett

Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk



KJØKKEN

Kjøkkenfronter

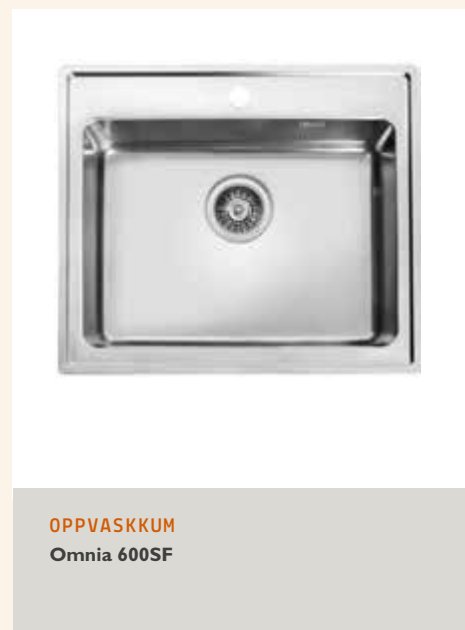
Uno Snø

Benkeplate

Hvit Levanto Marmor

Sprutsone

Hvit Levanto Marmor 15 cm oppkant, maling over



OPPVASKKUM

Omnia 600SF

INNREDNINGSPAKKE

BJØRK



SPEIL OG BADEROMSMØBEL

Speil: Ista rundt 60/80

Baderomsmøbel: Hav/Poem 80 Hvit, håndtakslist



DUSJVEGGER

Skoga Alu/Klart glass 90x90/80x80



SERVANT- OG DUSJBATTERI

Servantbatteri: Inxx II Soft small, krom

Dusjbatteri: INXX II shower kit 150c/c, krom

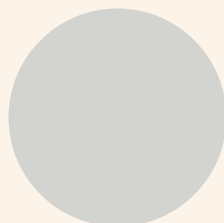


HÅNDTAK

Håndtak på benkeskap og høyskap

Edge antrasitt 40 mm

Push-to-open funksjon på overskap



VEGGFARGE

NCS S1500-N (Morgendis)



KJØKKENVIFTE

Rørshetta Slide Sense

frontlisten med samme farge som kjøkkenfront



BLANDEBATTERI

Inxx II Soft, krom



Veggflis



Gulvflis

FLISER

Gulvflis: Grespor Minos 15x15 Ash Mate

Veggflis: Plain Color Block 40x20, liggende format, hvit matt

Miljøvennlig bolig

I en bolig som er bygget av JM skal det være lett å leve miljøvennlig, i et godt innendørsklima. Alle våre hus lever opp til en rekke spesifiserte krav til metoder og tekniske løsninger som både skal redusere miljøbelastningen og gi et godt innendørs- og livsmiljø. Miljøhensyn er også økonomisk fordelaktig da energibesparende produkter og løsninger gir lavere kostnader.



SVANEMERKEDE BOLIGER

Fra og med 2018 starter JM kun svanemerkede boligprosjekter. Ved å svanemerke våre boliger bidrar vi til å redusere den globale klima- og miljøbelastningen. En svanemerket bolig er godt isolert og trenger lite energi, den sikrer deg et godt inneklima med miljødokumenterte materialer og god ventilasjon, og den sikrer deg en seriøs boligleverandør.



MILJØVENNLIGE MATERIALER

JM følger føre var-prinsippet, noe som innebærer at vi kontrollerer alle materialer og produkter vi skal bruke og velger bort produkter som inneholder helse- og miljøskadelige stoffer. Trevirket vi bruker er sertifisert og kommer fra bærekraftig skogbruk. JM bruker i så stor grad som mulig utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og fliser.

ALLERGIHENSYN

Alle JM's boliger leveres med PVC-frie overflater og membraner. Malingen vi bruker er svanemerket og boligene er sikret mot fukt. Vi unngår også allergifremkallende treslag i våre produkter, som rød seder, santos-palisander, merbau og sapelli. I plantefelt som omgir JM's hus, velger vi planter og trær som er variert og lokalt tilpasset. De skal være insektvennlige og ikke farlige for mennesker. Vi prøver å unngå sorter som er spesielt allergifremkallende, som bjørk, or, hassel og salix.



KILDESORTERING

Alle JM's boliger leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

God fuktsikring er viktig for å sikre boligene lang levetid og godt inneklima. JM gjør mange ulike tiltak for å redusere fuktrisikoen så mye som mulig, både i byggetiden og når bygget er i bruk. Vi bruker bygningskonstruksjoner og materialer som gir best mulig sikkerhet mot fukt. På bad bruker vi fuktbestandige plater i veggene og membraner i gulv og vegger. Lekkasjesikring sørger for at vannet raskt stenges ved en evt. lekkasje.

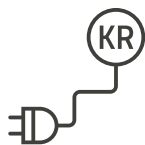


GOD INNELUFT

God inneluft er bra for deg. Dette ivaretar JM gjennom sentrale ventilasjonsanlegg. Luftinntak plasseres og utformes slik at boligene ikke skal påvirkes av luftforurensninger, og friskluften filtreres før den tilføres boligene.

GODT ELMILJØ

JM minimerer eksponeringen for unødvendige elektriske og magnetiske felt. Dette er basert på føre var-prinsippet. Det legges 5-ledere inn i byggene våre, og sikringsskapene plasseres om mulig i bod eller gang/entré.



BOLIGER MED LAVT ENERGIBEHOV

Svanens energikrav innebærer at boligene bygges med strengere krav til energibehov enn det byggeforskriftene krever. Dette får vi til bl.a. ved å bygge gode bygningsmessige konstruksjoner og ha ventilasjonsanlegg med høy varmegjenvinning. En energibesparende bolig er billigere i drift og bedre for miljøet.

GODT LYDMILJØ

JM bygger etter samme godt utprøvde og dokumenterte metoder i alle prosjekter for å redusere risiko for sjenerende støy for deg. Dette gjelder både støy fra utendørs støykilder, tekniske anlegg og støy mellom boligene. Der det er nødvendig gjør vi tiltak på vinduer, fasader og uteoppholdsarealer for at støyen skal bli minst mulig sjenerende.



JMS MILJØARBEID

Dersom du vil vite mer om hvordan vi jobber med miljø og bærekraft, eller har idéer til hvordan vi kan bli enda bedre i vårt miljøarbeid, kan du besøke oss på jm.no/om-oss/barekraft/



ENERGIKLASSIFISERING BOLIGER

Alle boliger energimerkes. Energimerket fastsettes av en kombinasjon av oppvarmings-systemets energieffektivitet og hvor stor del av oppvarming som skjer via bruk av fossile kilder. Disse to karakterene er uavhengige av hverandre, noe som betyr at en bolig kan få en god oppvarmingskarakter, men en dårlig energikarakter, eller motsatt.

I store leilighetsbygg skjer oppvarming og beredning av varmt tappevann via vannbårne oppvarmingssystemer. Varmekilden i disse tilfellene er fjernvarme eller varmepumper med strøm som back-up. Dette avhenger av om prosjektet ligger i et område hvor det er etablert fjernvarme. For mindre blokker og småhus kan oppvarming og beredning av varmt tappevann skje via strøm.



Å kjøpe bolig av JM

Når du kjøper ny bolig av JM følger vi deg hele veien, fra første visning til du trer inn i ditt splitter nye hjem og i tiden etter. Vi sørger for at din boligdrøm blir oppfylt og at du får den tryggheten du trenger underveis. Nedenfor kan du lese mer om de ulike stegene du vil møte når du kjøper bolig av oss.



1. SALGSSTART

Alle våre boligprosjekter salgsstartes gjennom vårt VIP-program, så er du på boligjakt anbefaler vi deg å bli VIP-medlem hos oss. Som VIP-medlem får du forkjøpsrett til å kjøpe din drømmebolig før prosjektet legges ut for offentlig salg. VIP-forhåndssalg varer i totalt 10 dager, og når denne perioden er over tildeles boligene etter ansiennitet. Etter at VIP-salget er avsluttet vil boligene, med unntak av de som ble solgt under VIP-perioden, legges ut for offentlig salg.



2. VISNING

Vi arrangerer ofte flere visninger i forbindelse med salgsstart, og i hele perioden frem til boligprosjektet er sluttet solgt. På visning kan du se modell av prosjektet, eksempel på innredninger og få svar på dine spørsmål fra vårt kompetente salgsteam. Som regel arrangeres visningene i lokaler på tomtene der vi skal bygge, eller i en ferdig visningsleilighet. Fellesvisninger annonseres på prosjektets hjemmeside, men det er også mulig å avtale en privatvisning dersom du skulle ønske det.



3. KJØP AV BOLIG

Når du har bestemt deg for å kjøpe en bolig leverer du inn et bindende kjøpetilbud som må bekreftes av oss. Innen ca. to uker avløses kjøpetilbudet av en endelig kjøpekontrakt. Ved signering av kontrakten må du betale 10% av kjøpesummen. JM stiller garanti for pengene, i henhold til Bustadoppføringslova. Beløpet skal innbetales til oppgjørsmeglers konto, som står spesifisert i kontrakten. Pengene skal være fri egenkapital.



4. INFOMØTE

I løpet av ventetiden frem til overtakelse vil vi kalle deg inn til infomøte, der du blant annet får møte prosjektteamet, får informasjon om status og fremdrift i prosjektet, og annen nyttig informasjon om innflytting osv. Her møter du dine nye naboer, kanskje for første gang. Vi vil også hjelpe dere å velge et interimsstyre ifm. etableringen av sameiet.



5. INNREDNINGSVALG

Ved kontraksinnngåelse vil du få et skjema for valg av innredningspakke. I vårt Innredningsstudio finner du produkter og prøver, slik at du får et enda bedre inntrykk av farger og materialer.



6. VELKOMMEN TIL BYGGEPLASSVISNING

Når råbygget er oppe og det er trygt å ferdes i bygget, inviterer vi deg til byggeplassvisning. Her får du et inntrykk av hvordan prosjektet blir, mulighet til å ta mål i boligen din, samt treffe dine nye naboer. Kanskje får du en sniktitt i deres boliger også?



7. BEFARING OG KONTROLL

Når boligprosjektet nærmer seg ferdigstillelse, vil du få informasjon om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtakelse. Du får mulighet til å se boligen sammen med en representant fra JM. Noen uker før boligen er klar for overtakelse gjennomføres en grundig sjekk av alle overflater og valgt innredningspakke.



8. SISTE INNBETALING

Før du overtar din nye bolig, skal resten av kjøpesummen, i henhold til kjøpekontrakten, inkludert tilvalg og endringer, betales.



9. OVERTAKELSEN

Dagen du har ventet på er her, nå er det klart for ferdigbefaring og overtakelse. Du møter en representant fra JM, og sammen vil dere foreta en ferdigbefaring av boligen. Når ferdigbefaringen er avsluttet og signert av alle parter, og det er kontrollert at innbetalingen er i orden, får du nøkler og skjøtet tinglyses. Endelig kan du flytte inn! Gratulerer med ny bolig – vi håper du vil trives!



10. VI FØLGER OPP

Det er viktig for oss at du skal trives i ditt nye hjem. Derfor vil vi ta kontakt med deg kort tid etter at du har flyttet inn, og stille deg noen korte spørsmål om hvordan du opplever boligen. Vi sender deg også en spørreundersøkelse hvor vi gjerne vil ha dine tilbakemeldinger.



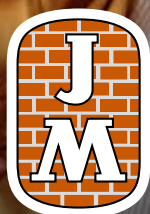
11. KUNDESERVICE

Du finner mye praktisk og nyttig informasjon i Huseierboken. Dersom du opplever noe i boligen din som du trenger hjelp for å løse kan du kontakte kundeservice på kundeservice@jm.no / 404 98 999.



12. ETTÅRSBEFARING

Cirka ett år etter overtakelse vil vi innkalle til kontrollbefaring av boligen. Her skal det føres protokoll som skal undertegnes av begge parter. Etter befaringen vil du motta et skjema med spørsmål om hvordan du opplever boligen og JM. Vi er takknemlige om du svarer på spørsmålene også denne gangen.



VIP

VIP-Medlemskap

FÅ FORKJØPSRETT TIL DIN DRØMMEBOLIG

Som VIP-medlem får du forkjøpsrett før boligene legges ut for offentlig salg. Du får også invitasjoner til VIP-visninger og eksklusiv tilgang til informasjon om boligprosjektene.

SLIK FUNGERER DET

Som VIP-medlem er du blant de første som får vite når nye boliger kommer for salg. I løpet av VIP-perioden på 10 dager får du tilgang til fakta, plantegninger, priser og mulighet til å legge inn et kjøpetilbud før boligene legges ut for offentlig salg. Ettersom innmeldingstidspunkt gir ansiennitet, lønner det seg å melde seg inn tidlig.

Les mer på jm.no/vip

VI SPANDERER MEDLEMSAVGIFTEN FOR 2025!

Opprett VIP-konto og bruk kampanjekoden "VIP2025" for å få gratis medlemskap ut året.



Bli medlem her:
Scann QR-kode eller jm.no/registrer-deg

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I 80 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie.
I hvilken etasje begynner din?

Velkommen hjem.

