

AKERSHUS / JESSHEIM

Allergotskogen hus 1-3

PLANTEGNINGER

KOMMUNE ULLENSAKER	NYTT NABOLAG	På en av de flotteste tomtene i Jessheimmarka har vi bygget energieffektive og svanemerkede 2- til 4-roms 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	LEILIGHETER 17
OMRÅDE JESSHEIM	OVERTAGELSE INNFLYTTINGS- KLART		AREAL 57-98 KVM	BOFORM SELVEIERLEIL.



Innhold

Om Allergotskogen.....	4
Utomhusplan.....	5
Plantegninger hus 1.....	8
Plantegninger hus 2.....	12
Plantegninger hus 3.....	18
Miljøvennlig bolig	38
Symbolforklaring	40
Leveransebeskrivelse	41

Allergotskogen Hus 1-3

Byggherre	JM Norge AS
Totalentreprenør	JM Norge AS
Arkitekt	Halvorsen & Reine AS
Internett	jm.no/allergotskogen
Salg	JM Norge AS

Kristoffer Retvedt
Prosjektselger
+47 952 57 900
kristoffer.retvedt@jm.no

Design & produksjon: JM Norge AS
Illustrasjonsbilder: Plyo
Foto: JM Norge AS
Produsert: Mai 2023, revidert august 2026

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







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



HUSENE

Allergotskogen hus 1-3 består av 65 nye og moderne to- til fireroms selveierleiligheter.

PARKERING

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

Det er etablert 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 avfallscontainerer med nedkast ved inngangen til området.

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren termostattstyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning. I baderom leveres elektriske varmekabler med termostat.

UTEOMRÅDE

Fellesarealene, lekeplasser og grønntanlegg opparbeides iht. utomhusplanen.

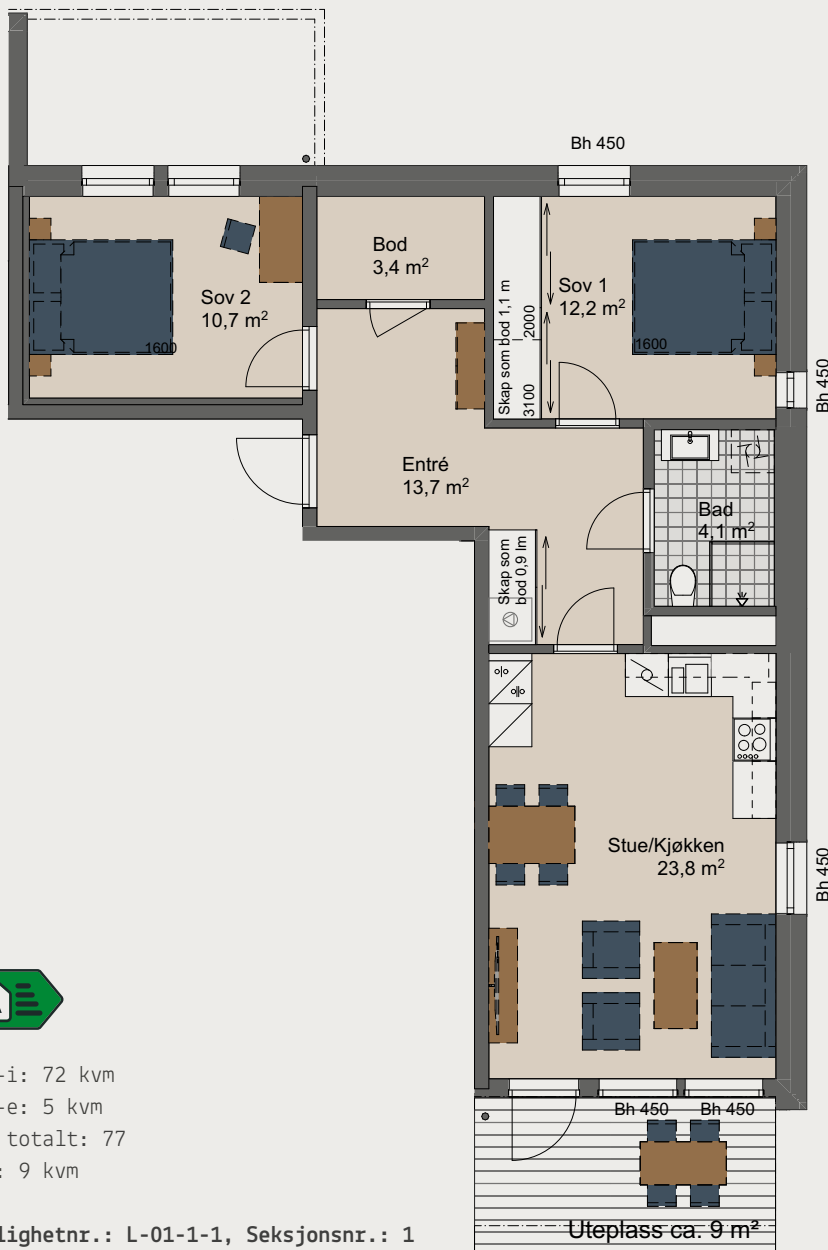




Åpne døra
til et liv ute!

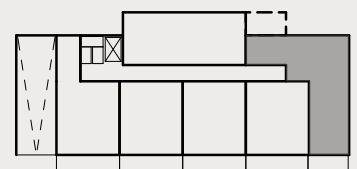
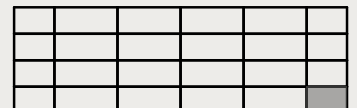
3-roms 72 kvm

- Lys og flott 3-roms endeleilighet med vindu på tre sider
- Vestvendt uteplass på 9 kvm
- Romslig entré med adkomst til bod
- Åpen kjøkken/stue-løsning med utgang til uteplass
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens



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

Alt som er stiplet samt løst inventar leveres ikke.
Plassering av inventar er orienterende
NB: Denne leiligheten har ikke mulighet for
finansiering gjennom Husbanken.

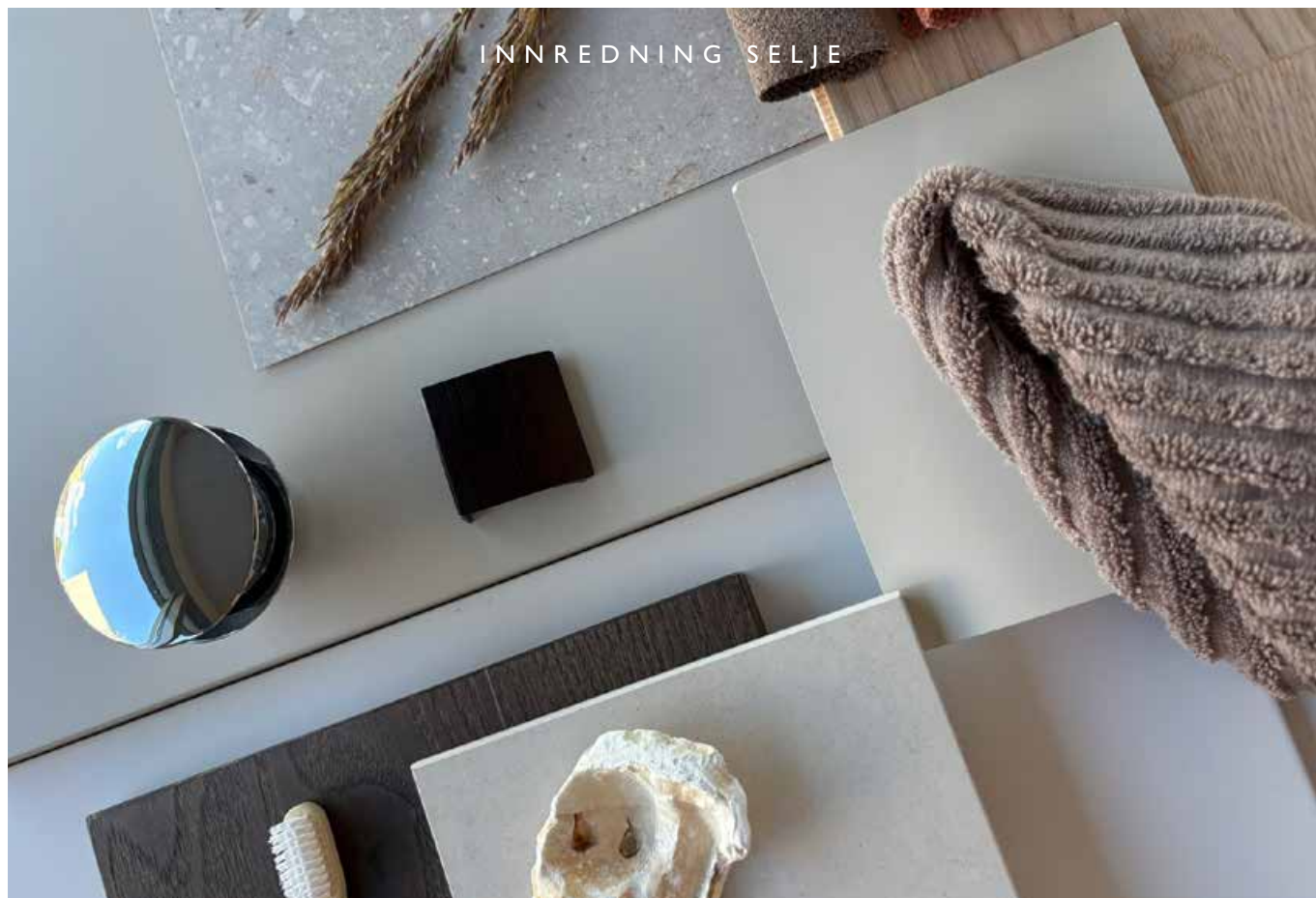


BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA totalt: 77
TBA: 9 kvm

Leilighetnr.: L-01-1-1, Seksjonsnr.: 1



INNREDNING SELJE



KJØKKENFRONT

Uno Korn

BENKEPLATE

Laminat Delaware Stone
med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK

Edge Straight antikkbrun, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPASKKUM

Intra Omnia 600SF

KJØKKENBATTERI

Inxx II Soft, krom

KJØKKENVIFTE

Volumhette Slide Sense 60 Safe
(frontlisten med samme farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE

NCS S2005-Y20R (Blek Sand)

PARKETT

Abetone 3-stavs hvitlaseret eik, matt lakk,
Lively sortering

SPEIL

Speil: Ista rundt 60/80

SERVANTBATTERI

Inxx II Soft small, krom

SERVANTSKAP

Hav/Poem 80 Brun ask, håndtakslist

DUSJVEGGER

Skoga 90x90 cm, klart glass
og blank profil

DUSJBATTERI

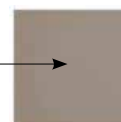
INXX II shower kit 150c/c, krom

GULVFLIS

Grespor Minos Day Mate
15x15 cm

VEGGFLIS

Plain Color Block
40x20 cm liggende format



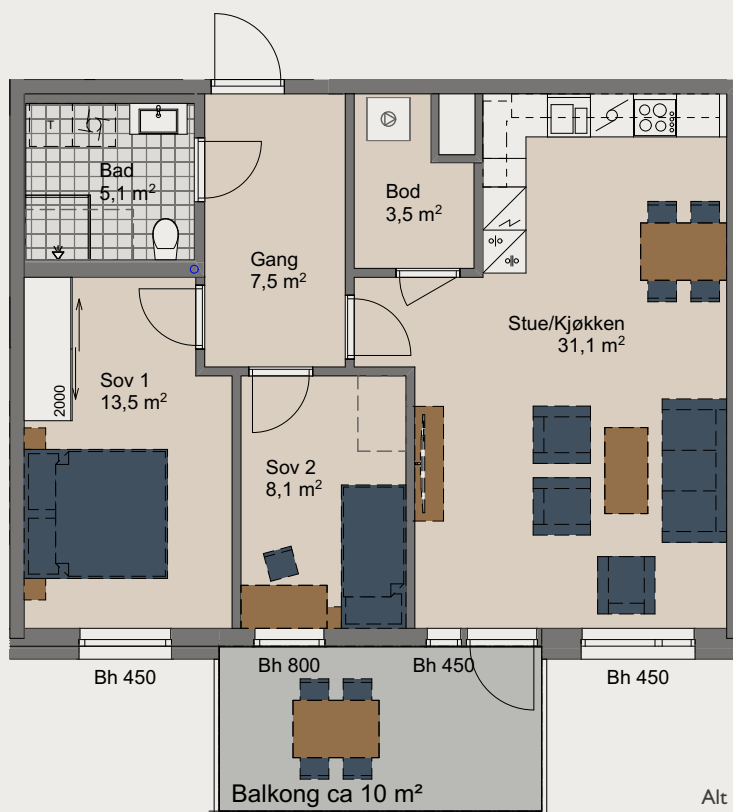




3-roms

73 kvm BRA

- Flott 3-roms leilighet med stor åpen kjøkken/stue-løsning
 - Vestvendt balkong på 10 kvm med gode solforhold
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens
 - Delikat bad med downlights
- Bod i leilighet samt sportsbod i kjeller



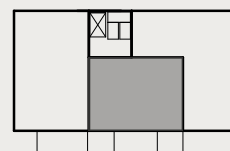
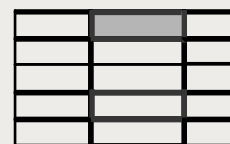
Alt som er stiplet samt løst inventar leveres ikke. Plassering av inventar er orienterende.

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



BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA totalt: 78 kvm
TBA: 10 kvm

Leilighetnr.: L-02-5-2, Seksjonsnr.: 40



INNREDNING LUN



KJØKKENFRONT

Uno Korn

BENKEPLATE

Laminat Delaware Stone med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK

Edge Straight antikkbrun, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPASKUM

Intra Omnia 600SF

KJØKKENBATTERI

Inxx II Sharp, krom

KJØKKENVIFTE

Volumhette Slide Sense 60 Safe med NCS 2204-Y24R (lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE

Soft touch, NCS S1505-Y30R

PARKETT

Abetone 3-stavs hvitlaseret eik, matt lakk, Lively sortering

SPEIL

Tived 80 med servantbelysning

VEGGSKAP

Brun Ask

SERVANTBATTERI SERVANT

MMIX B5, krom

SERVANTSKAP

Hav/Poem 80 Brun ask, håndtakslist

DUSJVEGGER

Skoga 90x90 cm, klart glass og blank profil

DUSJBATTERI

MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS

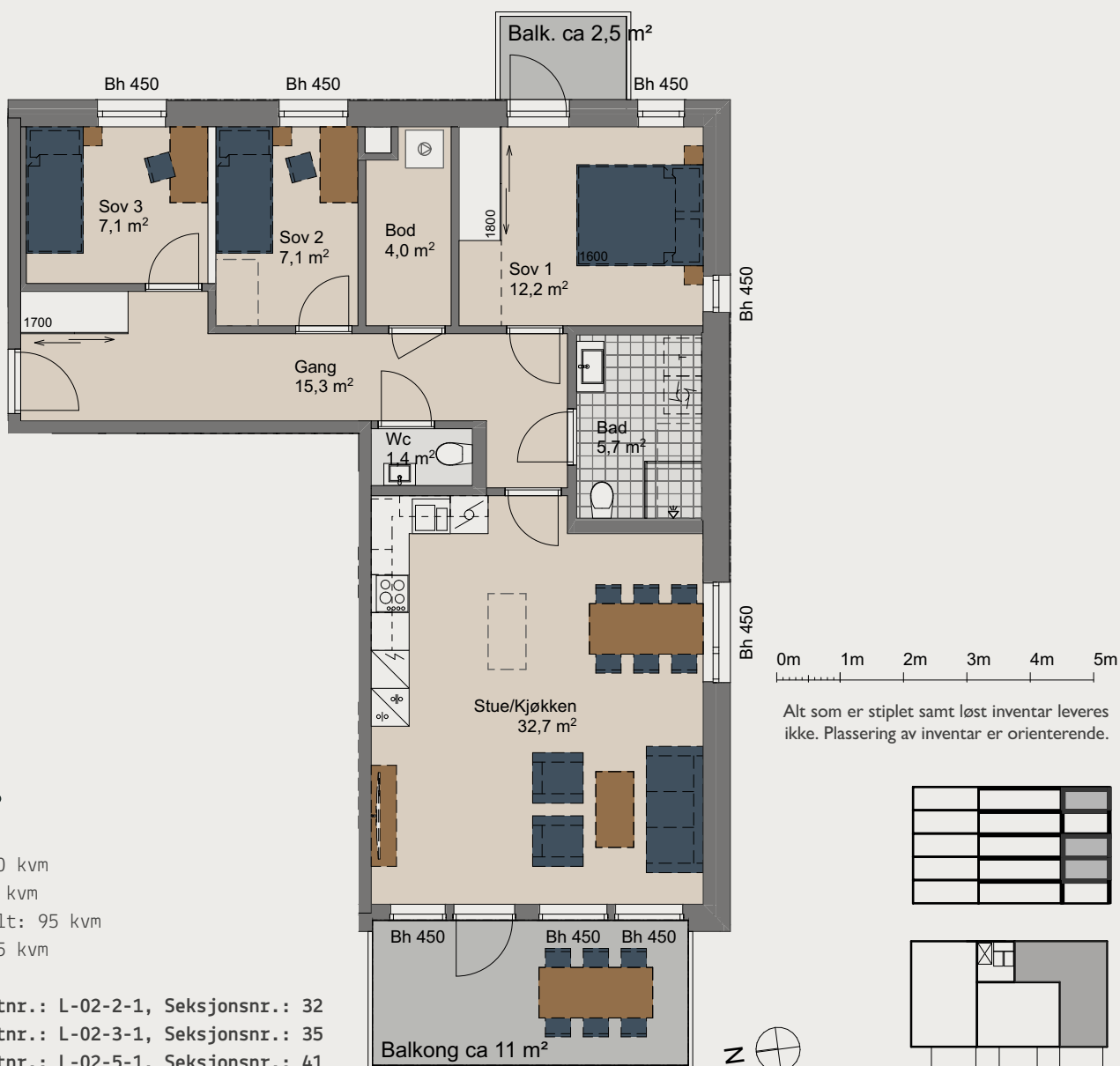
Grespor Antica White
20x20 cm

VEGGFLIS

Grespor Antica White
40x20 cm liggende format

4-roms 90 kvm BRA

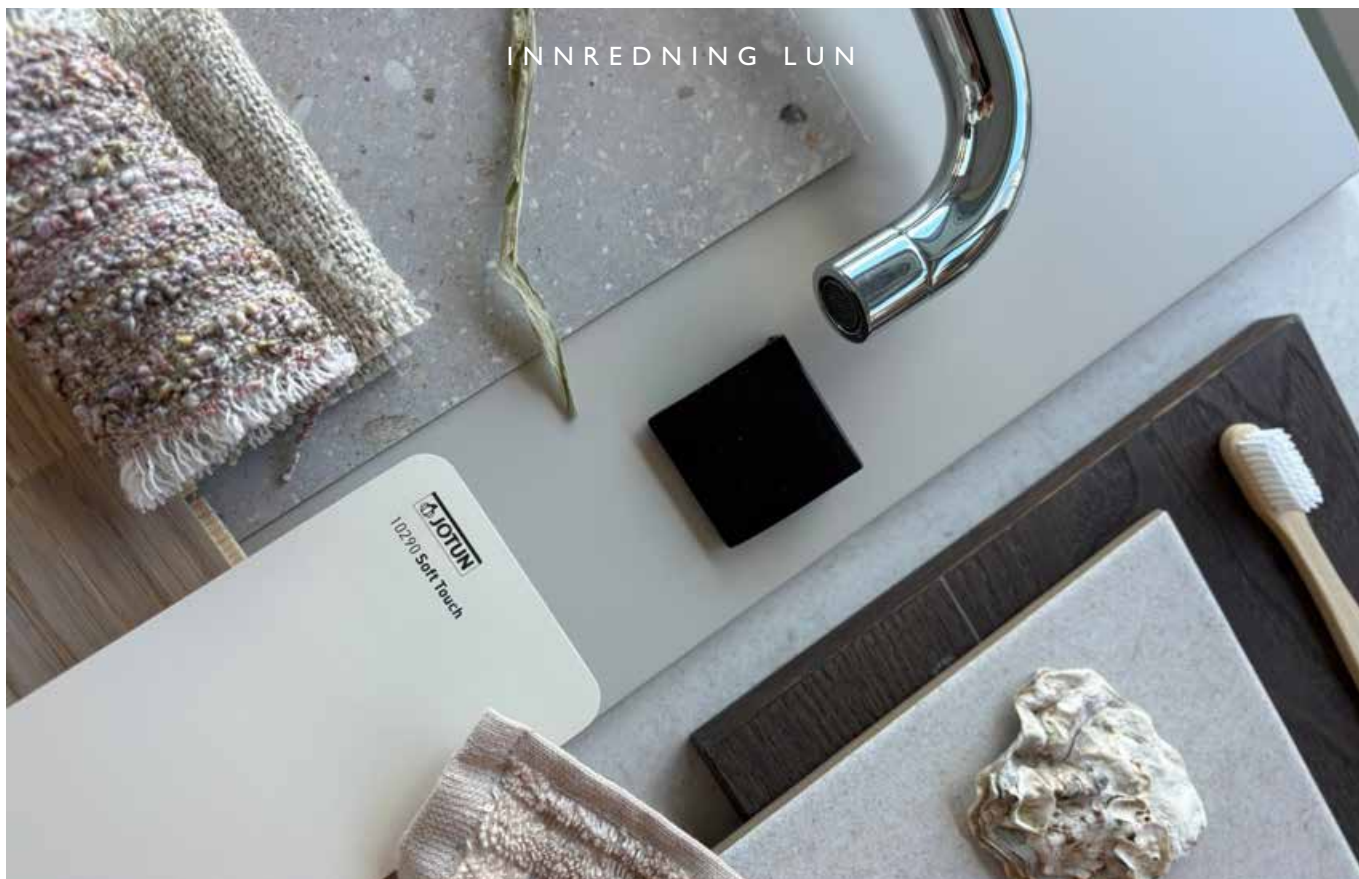
- Lekker 4-roms endeleilighet med vindu på tre sider
- Vestvendt balkong på 11 kvm og frokostbalkong fra hovedsoverom
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens
- Delikat bad med downlights og separat WC



BRA-i: 90 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA totalt: 95 kvm
 TBA: 13,5 kvm

Leilighetnr.: L-02-2-1, Seksjonsnr.: 32
 Leilighetnr.: L-02-3-1, Seksjonsnr.: 35
 Leilighetnr.: L-02-5-1, Seksjonsnr.: 41

INNREDNING LUN



KJØKKENFRONT
Uno Korn

BENKEPLATE
Laminat Delaware Stone
med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK
Edge Straight antikbrun, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPASKKUM
Intra Omnia 600SF

KJØKKENBATTERI
Inxx II Sharp, krom

KJØKKENVIFTE
Volumhette Slide Sense 60 Safe med NCS 2204-Y24R
(lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE
Soft touch, NCS S1505-Y30R

PARKETT
Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk,
Lively sortering

SPEIL
Tived 80 med servantbelysning

VEGGSKAP
Brun Ask

SERVANTBATTERI SERVANT
MMIX B5, krom

SERVANTSKAP
Hav/Poem 80 Brun ask, håndtakslist

DUSJVEGGER
Skoga 90x90 cm, klart glass
og blank profil

DUSJBATTERI
MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS
Grespor Antica White
20x20 cm

VEGGFLIS
Grespor Antica White
40x20 cm liggende format

Leiligheten har skyvedørgarderobe i gang med speildører.

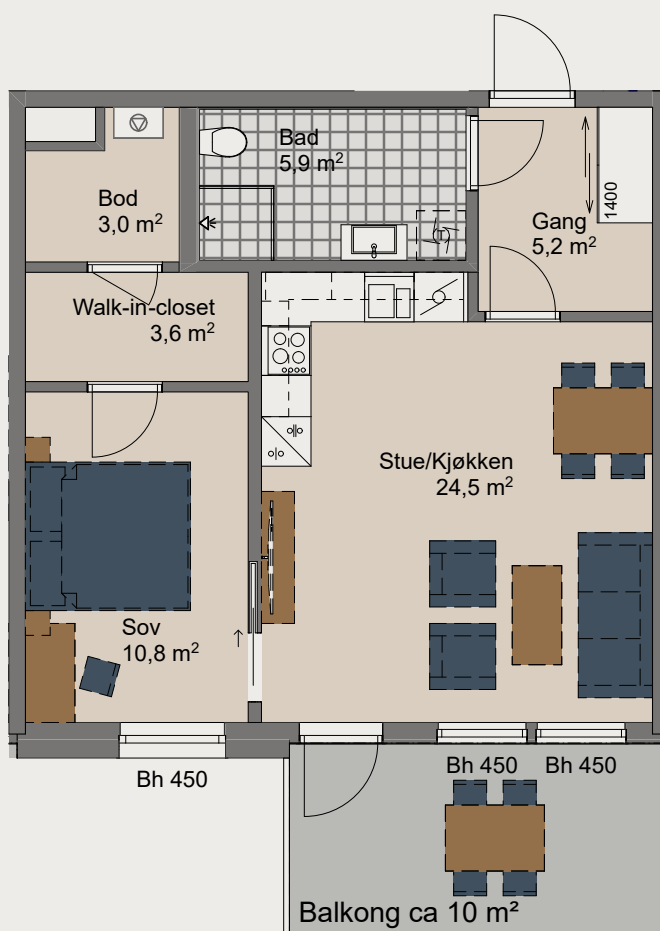




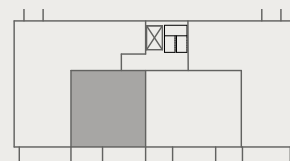
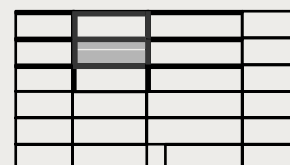
2-roms

57 kvm BRA

- Flott 2-roms leilighet med stor stue
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Romslig soverom med walk-in-closet
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens
- Delikat bad med downlights



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



BRA-i: 57 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA totalt: 62 kvm
 TBA: 10 kvm

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



Leilighetnr.: L-03-5-3, Seksjonsnr.: 59

INNREDNING LUN



KJØKKENFRONT
Uno Korn

BENKEPLATE
Laminat Delaware Stone
med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK
Edge Straight antikkbrun, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPASKKUM
Intra Omnia 600SF

KJØKKENBATTERI
Inxx II Sharp, krom

KJØKKENVIFTE
Volumhette Slide Sense 60 Safe med NCS 2204-Y24R
(lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE
Soft touch, NCS S1505-Y30R

PARKETT
Abetone 3-stavs hvitlaseret eik, matt lakk,
Lively sortering

SPEIL
Tived 80 med servantbelysning

VEGGSKAP
Brun Ask

SERVANTBATTERI SERVANT
MMIX B5, krom

SERVANTSKAP
Hav/Poem 80 Brun ask, håndtakslist

DUSJVEGGER
Skoga 90x90 cm, klart glass
og blank profil

DUSJBATTERI
MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS
Grespor Antica White
20x20 cm

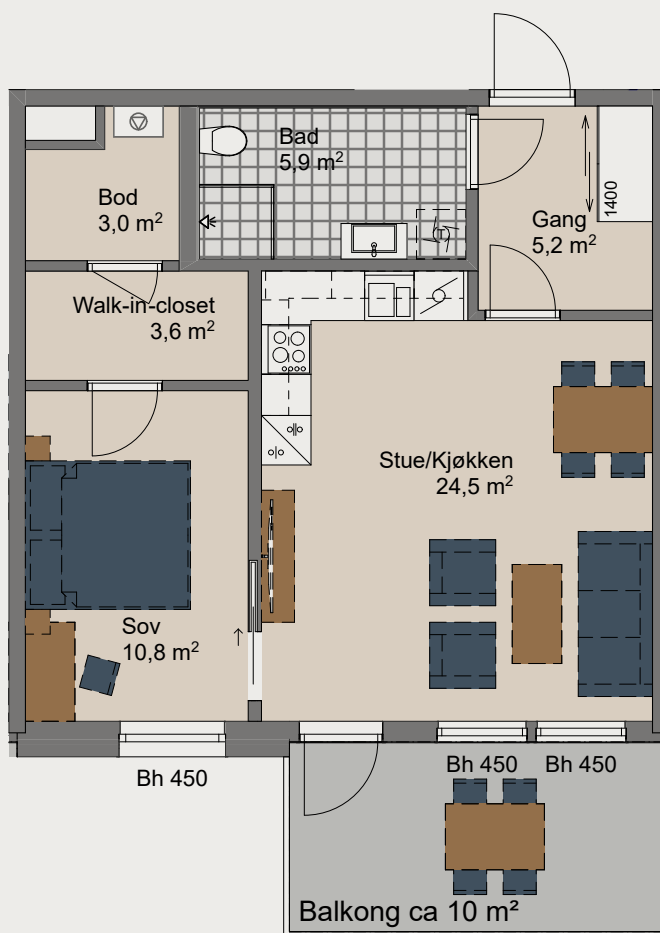
VEGGFLIS
Grespor Antica White
40x20 cm liggende format

Leiligheten har skyvedørgarderobe i gang med speildører.

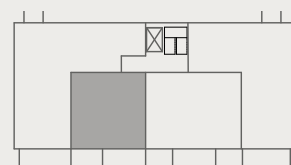
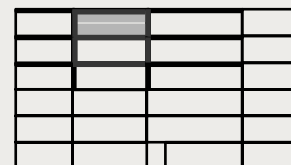
2-roms

57 kvm BRA

- Flott 2-roms leilighet med stor stue
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Romslig soverom med walk-in-closet
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens
- Delikat bad med downlights



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



BRA-i: 57 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA totalt: 62 kvm
 TBA: 10 kvm

Leilighetnr.: L-03-6-3, Seksjonsnr.: 63

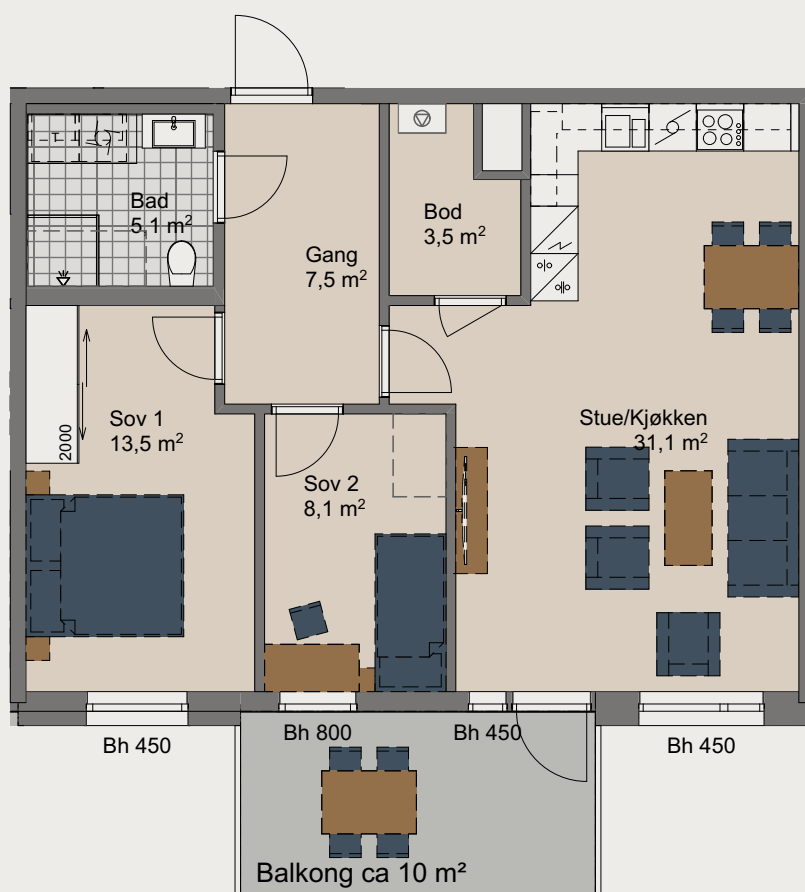
INNREDNING RÅ

8470

21

3-roms 73 kvm BRA

- Flott 3-roms leilighet med stor åpen kjøkken/stue-løsning
 - Vestvendt balkong med gode solforhold
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens
 - Delikat bad med downlights
- Bod i leilighet samt sportsbod i kjeller



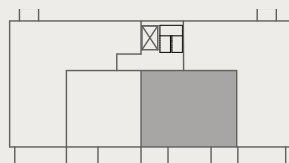
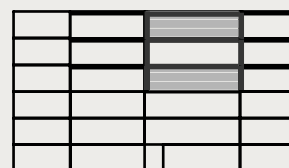
Alt som er stiplest samt løst inventar leveres ikke. Plassering av inventar er orienterende.



BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA totalt: 78 kvm
TBA: 10 kvm

Leilighetnr.: L-03-4-2, Seksjonsnr.: 56
Leilighetnr.: L-03-6-2, Seksjonsnr.: 64

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



INNREDNING LUN



KJØKKENFRONT

Uno Korn

BENKEPLATE

Laminat Delaware Stone med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK

Edge Straight antikkbrun, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPASKKUM

Intra Omnia 600SF

KJØKKENBATTERI

Inxx II Sharp, krom

KJØKKENVIFTE

Volumhette Slide Sense 60 Safe med NCS 2204-Y24R (lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE

Soft touch, NCS S1505-Y30R

PARKETT

Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk, Lively sortering

SPEIL

Tived 80 med servantbelysning

VEGGSKAP

Brun Ask

SERVANTBATTERI SERVANT

MMIX B5, krom

SERVANTSKAP

Hav/Poem 80 Brun ask, håndtakslist

DUSJVEGGER

Skoga 90x90 cm, klart glass og blank profil

DUSJBATTERI

MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS

Grespor Antica White 20x20 cm

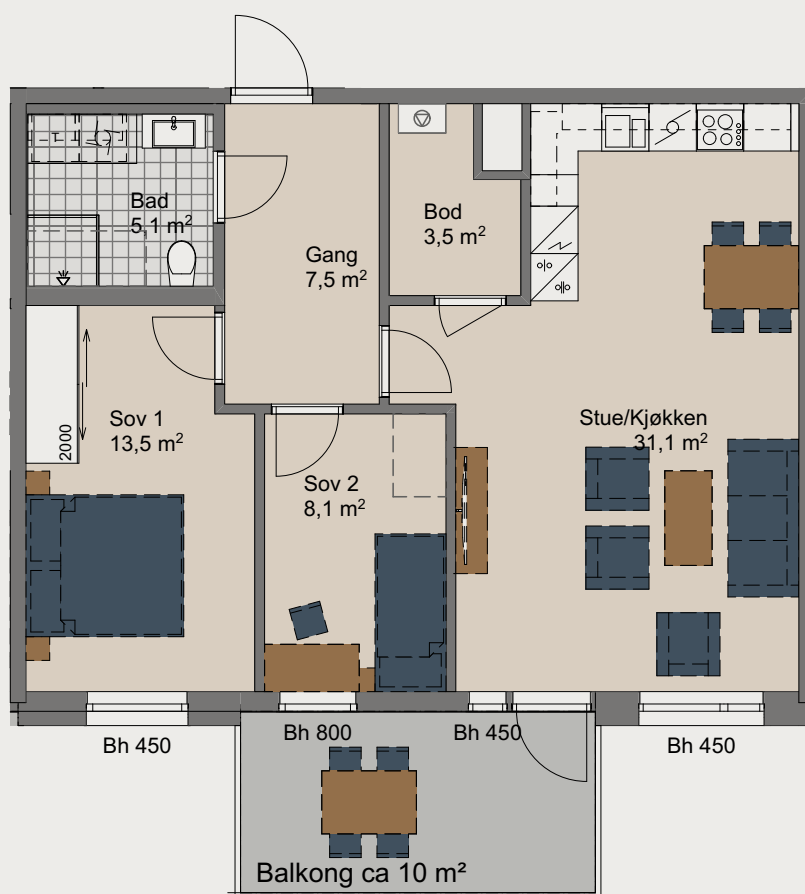
VEGGFLIS

Grespor Antica White 40x20 cm liggende format

3-roms

73 kvm BRA

- Flott 3-roms leilighet med stor åpen kjøkken/stue-løsning
 - Vestvendt balkong med gode solforhold
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens
 - Delikat bad med downlights
- Bod i leilighet samt sportsbod i kjeller



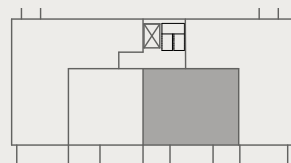
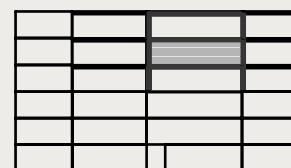
Alt som er stiplet samt løst inventar leveres ikke. Plassering av inventar er orienterende.



BRA-i: 73 kvm
 BRA-e: 5 kvm
 BRA totalt: 78 kvm
 TBA: 10 kvm

Leilighetnr.: L-03-5-2, Seksjonsnr.: 60

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





KJØKKENFRONT

Uno Furu

BENKEPLATE

Laminat Sort Skifer
med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK

Edge Straight antrasitt, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPASKKUM

Franke Maris

KJØKKENBATTERI

Inxx II Sharp, matt svart

KJØKKENVIFTE

Volumhette Slide Sense 60 Safe NCS S 5005-G50Y
(lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE

Smooth white, NCS 2003-G96Y

PARKETT

Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk,
Lively sortering

SPEIL

Ista 80 cm med LED-lys i frostet ramme og sort ytterkant

VEGGSKAP

Svart Ask

SERVANTBATTERI SERVANT

MMIX B5, krom

SERVANTSKAP

Hav/Poem 80 Svart Ask, håndtakslist

DUSJVEGGER

Skoga 90x90 cm, klart glass
og blank profil

DUSJBATTERI

MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS

Grespor Antica Black
20x20 cm

VEGGFLIS

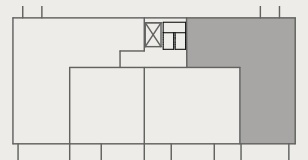
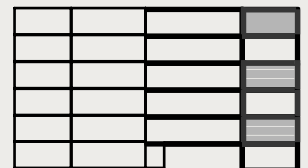
Grespor Antica Black
40x20 cm liggende format

4-roms 90 kvm BRA

- Lekker 4-roms endeleilighet med vindu på tre sider
- Vestvendt balkong og frokostbalkong fra hovedsoverom
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens
- Delikat bad med downlights og separat WC



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



BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA totalt: 95 kvm
TBA: 13,5 kvm

Leilighetnr.: L-03-2-1, Seksjonsnr.: 49
Leilighetnr.: L-03-4-1, Seksjonsnr.: 57
Leilighetnr.: L-03-6-1, Seksjonsnr.: 65

INNREDNING LUN



KJØKKENFRONT

Uno Korn

BENKEPLATE

Laminat Delaware Stone med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK

Edge Straight antikkbrun, lengde 40 mm Push-to-open-funksjon på overskap

OPPVASKKUM

Intra Omnia 600SF

KJØKKENBATTERI

Inxx II Sharp, krom

KJØKKENVIFTE

Volumhette Slide Sense 60 Safe med NCS 2204-Y24R (lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE

Soft touch, NCS S1505-Y30R

PARKETT

Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk, Lively sortering

SPEIL

Tived 80 med servantbelysning

VEGGSKAP

Brun Ask

SERVANTBATTERI SERVANT

MMIX B5, krom

SERVANTSKAP

Hav/Poem 80 Brun ask, håndtakslis

DUSJVEGGER

Skoga 90x90 cm, klart glass og blank profil

DUSJBATTERI

MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS

Grespor Antica White 20x20 cm

VEGGFLIS

Grespor Antica White 40x20 cm liggende format

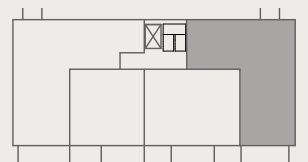
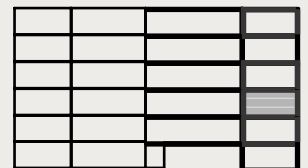
Leiligheten har skyvedørgarderobe i gang med speildører.

4-roms 90 kvm BRA

- Lekker 4-roms endeleilighet med vindu på tre sider
- Vestvendt balkong og frokostbalkong fra hovedsoverom
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens
- Delikat bad med downlights og separat WC



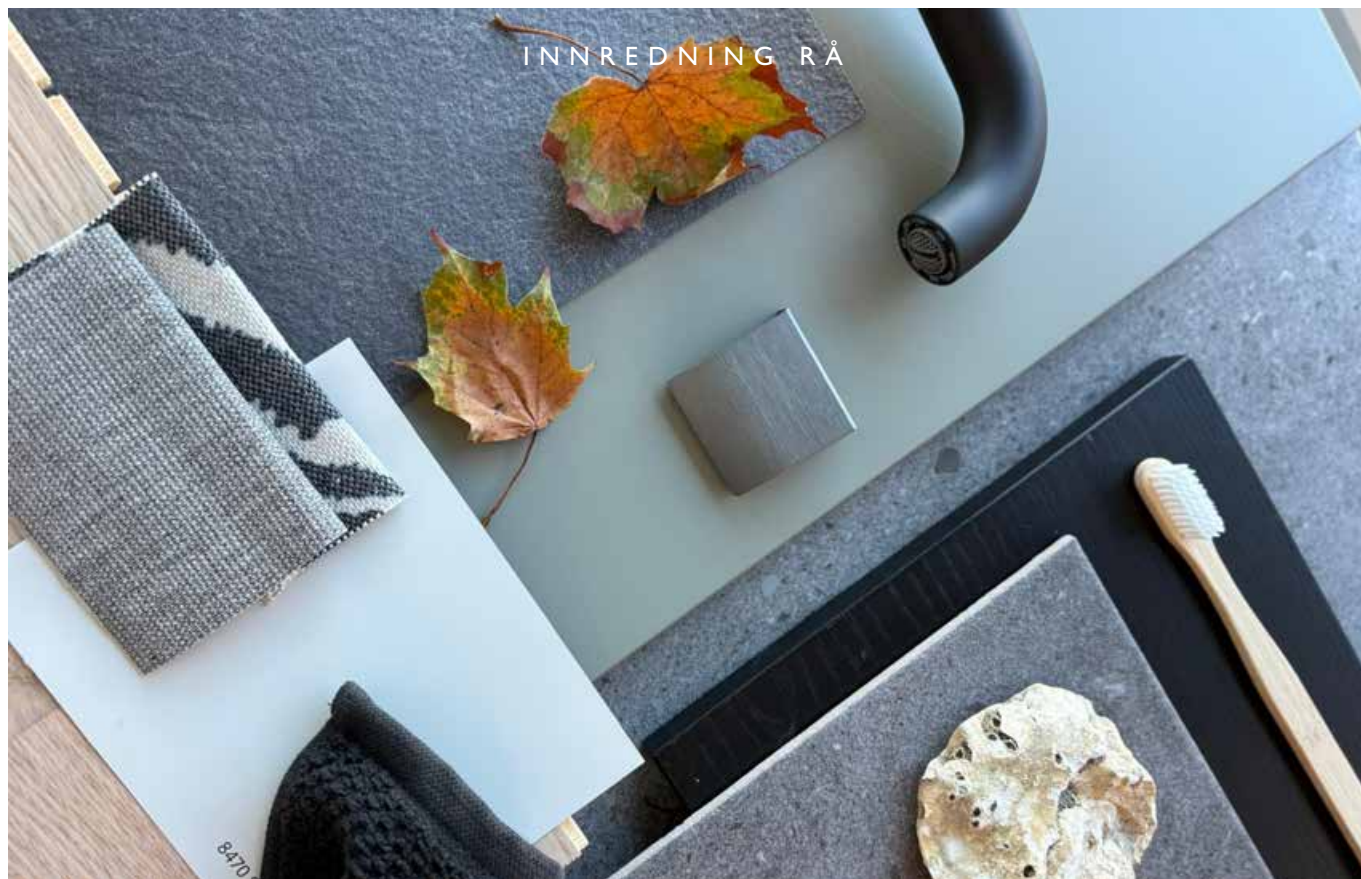
Alt som er stiplest samt løst inventar leveres ikke. Plassering av inventar er orienterende.



BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA totalt: 95 kvm
TBA: 13,5 kvm

Leilighetnr.: L-03-3-1, Seksjonsnr.: 53

INNREDNING RÅ



KJØKKENFRONT
Uno Furu

BENKEPLATE
Laminat Sort Skifer
med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK
Edge Straight antrasitt, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPASKKUM
Franke Maris

KJØKKENBATTERI
Inxx II Sharp, matt svart

KJØKKENVIFTE
Volumhette Slide Sense 60 Safe NCS S 5005-G50Y
(lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE
Smooth white, NCS 2003-G96Y

PARKETT
Abetone 3-stavs hvitlaseret eik, matt lakk,
Lively sortering

SPEIL
Ista 80 cm med LED-lys i frostet ramme og sort ytterkant

VEGGSKAP
Svart Ask

SERVANTBATTERI SERVANT
MMIX B5, krom

SERVANTSKAP
Hav/Poem 80 Svart Ask, håndtakslist

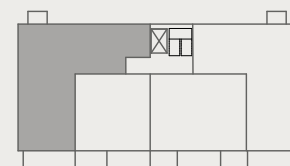
DUSJVEGGER
Skoga 90x90 cm, klart glass
og blank profil

DUSJBATTERI
MMIX Safe + Cera S5, krom

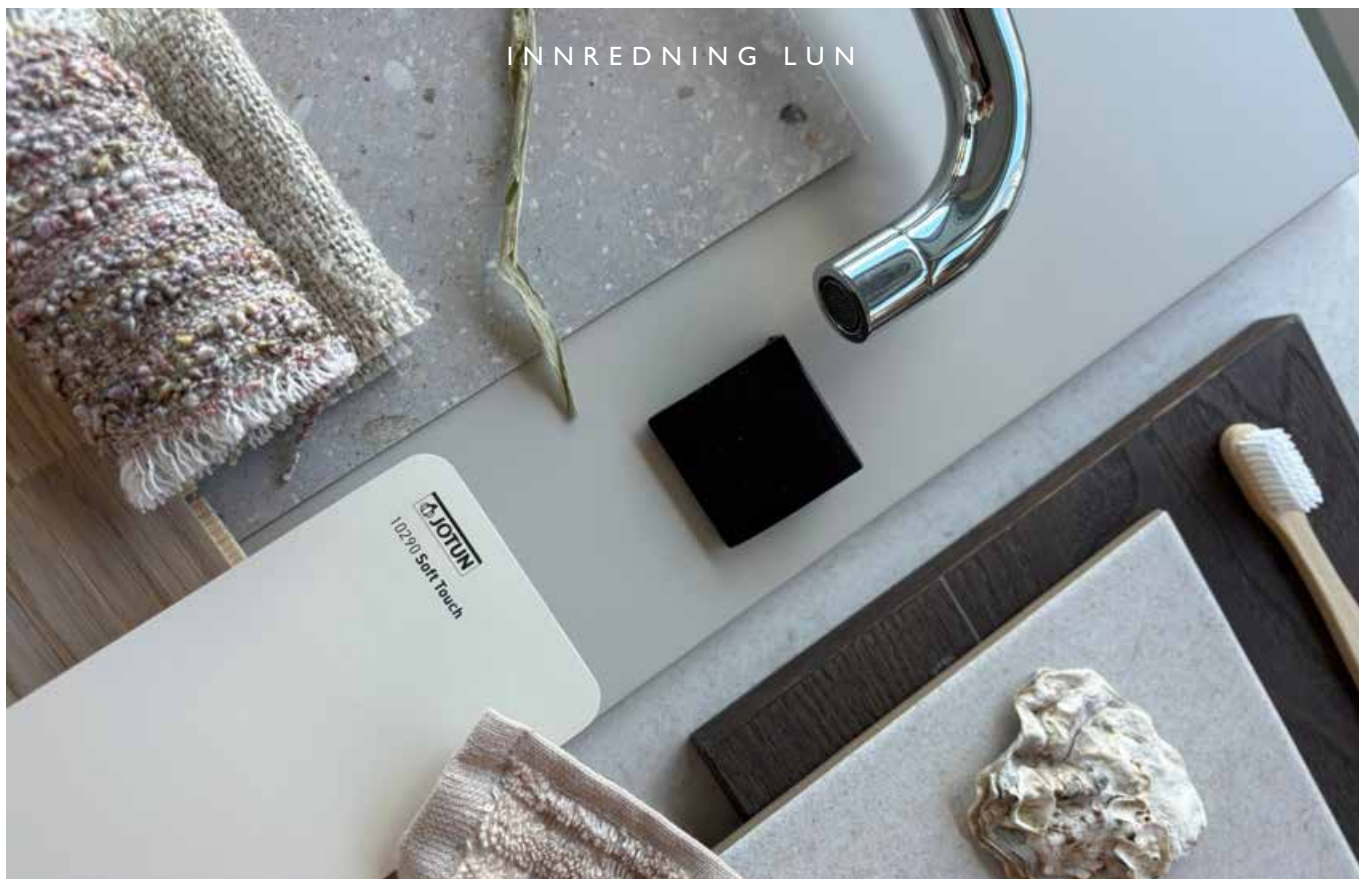
GULVFLIS
Grespor Antica Black
20x20 cm

VEGGFLIS
Grespor Antica Black
40x20 cm liggende format

Leiligheten har skyvedørgarderobe i gang med speildører.



INNREDNING LUN



KJØKKENFRONT

Uno Korn

BENKEPLATE

Laminat Delaware Stone med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK

Edge Straight antikkbrun, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPASKKUM

Intra Omnia 600SF

KJØKKENBATTERI

Inxx II Sharp, krom

KJØKKENVIFTE

Volumhette Slide Sense 60 Safe med NCS 2204-Y24R (lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE

Soft touch, NCS S1505-Y30R

PARKETT

Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk, Lively sortering

SPEIL

Tived 80 med servantbelysning

VEGGSKAP

Brun Ask

SERVANTBATTERI SERVANT

MMIX B5, krom

SERVANTSKAP

Hav/Poem 80 Brun ask, håndtakslist

DUSJVEGGER

Skoga 90x90 cm, klart glass og blank profil

DUSJBATTERI

MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS

Grespor Antica White 20x20 cm

VEGGFLIS

Grespor Antica White 40x20 cm liggende format

Leiligheten har skyvedørgarderobe i gang med speildører.

INNREDNING LUN



KJØKKENFRONT
Uno Korn

BENKEPLATE
Laminat Delaware Stone
med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK
Edge Straight antikkbrun, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPVASKKUM
Intra Omnia 600SF

KJØKKENBATTERI
Inxx II Sharp, krom

KJØKKENVIFTE
Volumhette Slide Sense 60 Safe med NCS 2204-Y24R
(lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE
Soft touch, NCS S1505-Y30R

PARKETT
Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk,
Lively sortering

SPEIL
Tived 80 med servantbelysning

VEGGSKAP
Brun Ask

SERVANTBATTERI SERVANT
MMIX B5, krom

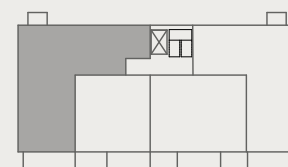
SERVANTSKAP
Hav/Poem 80 Brun ask, håndtakslist

DUSJVEGGER
Skoga 90x90 cm, klart glass
og blank profil

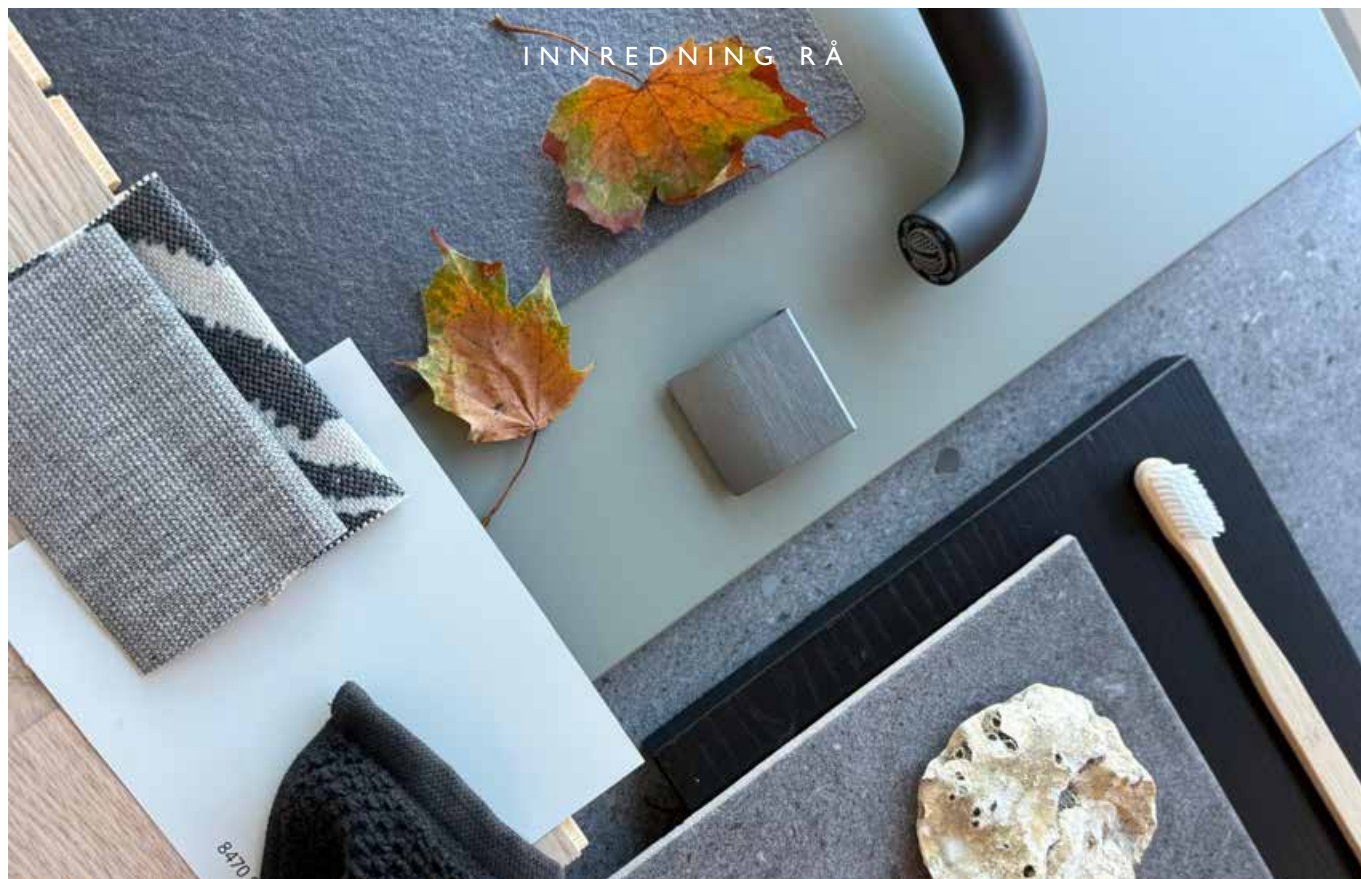
DUSJBATTERI
MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS
Grespor Antica White
20x20 cm

VEGGFLIS
Grespor Antica White
40x20 cm liggende format



INNREDNING RÅ



KJØKKENFRONT
Uno Furu

BENKEPLATE
Laminat Sort Skifer
med bakkantlist, høyde 150 mm

HÅNDTAK
Edge Straight antrasitt, lengde 40 mm
Push-to-open-funksjon på overskap

OPPVASKKUM
Franke Maris

KJØKKENBATTERI
Inxx II Sharp, matt svart

KJØKKENVIFTE
Volumhette Slide Sense 60 Safe NCS S 5005-G50Y
(lik farge som kjøkkenfront)

VEGGFARGE
Smooth white, NCS 2003-G96Y

PARKETT
Abetone 3-stavs hvitlasert eik, matt lakk,
Lively sortering

SPEIL
Ista 80 cm med LED-lys i frostet ramme og sort ytterkant

VEGGSKAP
Svart Ask

SERVANTBATTERI SERVANT
MMIX B5, krom

SERVANTSKAP
Hav/Poem 80 Svart Ask, håndtakslist

DUSJVEGGER
Skoga 90x90 cm, klart glass
og blank profil

DUSJBATTERI
MMIX Safe + Cera S5, krom

GULVFLIS
Grespor Antica Black
20x20 cm

VEGGFLIS
Grespor Antica Black
40x20 cm liggende format

Leiligheten har skyvedørgarderobe i gang med speildører.





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 insektsvennlige 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.

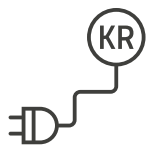


GOD INNELUFT

God inneluft er bra for deg. Dette ivaretar JM gjennom enhetsaggregat for hver bolig. 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

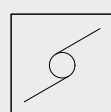
Alle boliger energimerkes. Energimerket fastsettes av en kombinasjon av oppvarmings-systemets energieffektivitet og hvor stor del av oppvarming som skjer via bruk av fossile kilder. Disse to karakterene er uavhengige av hverandre, noe som betyr at en bolig kan få en god oppvarmingskarakter, men en dårlig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

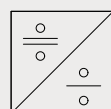


Symbolforklaring

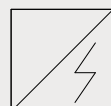
ROMHØYDE HVIS IKKE ANNET ER ANGITT: 2,5 m



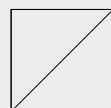
Oppvaskmaskin



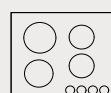
Kombinert kjølfrys



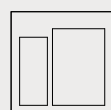
Høyskap med stekeovn



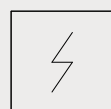
Høyskap



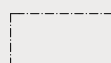
Koketopp



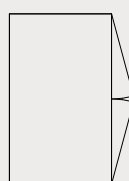
Oppvaskkum



Stekeovn



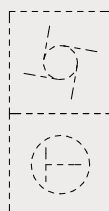
Overskap



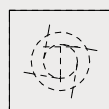
Garderobeskap



Skyvedørsgarderobe



Vask og tørk



Vask/tørk søylemontert



Aggregat i bod eller garderobeskap

Små avvik kan forekomme som følge av detaljprosjektering.
Alt som er stiplet samt løst inventar leveres ikke.
Plassering inventar er orienterende.

AKERSHUS / JESSHEIM

Allergotskogen hus 1-3

LEVERANSEBESKRIVELSE



ALLERGOTSKOGEN HUS 1-3

Bolig

Allergotskogen hus 1-3

UTGIVELSESDATO:

Mai 2023, revidert august 2026

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER:

JM Norge region Oslo

ARKITEKT

Halvorsen og Reine arkitekter AS

HOVEDENTREPRENØR

JM Norge AS

SALG VED:

JM Norge, org. no. 829 350 122

Mustadsvei 1, Oslo

SALGSANSVARLIG

Kristoffer Retvedt

E-post: kristoffer.retvedt@jm.no

Mobil: 952 57 900

INNHold

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Byggetekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Dokumentasjon
7. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM Norge AS, som også er ansvarlig for innholdet.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan	Vedtatt 10.03.2026 PlanID 447 (Detaljreguleringsplan for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst) Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting (felt B/T).
Prosjektet	Allergotskogen utvikles i flere trinn og vil bestå av blokkbebyggelse med boliger. JM planlegger å bygge til sammen ca. 300 boliger på feltet B6.3 nord (BBB1 og BBB2 ref. reguleringsplanen). Byggetrinn 1 (Hus 1-3) består av 65 leiligheter fordelt på 3 bygninger i 4 til 6 etasjer rundt et felles tun og med felles underliggende parkeringskjeller. Hus 1 på 4 etasjer ligger i forkant nærmest veien, mens Hus 2 på 5 etasjer og Hus 3 på 6 etasjer ligger begge vestvendt inn mot felles tun. Grendelekeplass nord på tomte (f_BLK1 ref. reguleringsplanen) er til felles bruk for alle eiendommer innenfor reguleringsplanen. Innenfor prosjektet planlegges det omsorgsboliger og tilvisningsboliger for kommunen
Byggetomta Vegetasjon	Prosjektområdet ligger omkranset av en åpen skog med gran, furu og noen løvtrær, med et teppe av lyng som undervegetasjon. Skogen ligger som en ramme rundt boligene.
Terreng/grunnforhold	Grunnforhold består av tynne løsmasser over fjell. Prosjektområdet ligger på ca. kote 210. Grunnvannsnivå ligger på ca. kote 209-210 og vil følge nedbørsmengder og vannstanden i myra.
Adkomst/parkering Adkomst til feltet	Regulert kjøreadkomst fra vei SKV1 med innkjøring til parkeringskjeller nord i Hus 1.
Garasjeløsning/biloppstilling	Parkering i opparbeidet i underjordisk parkeringsanlegg på én etasje. Alle parkeringsplasser er utstyrt med elbillader. Parkeringsplass kjøpes separat.
Gjesteparkering	Det er etablert gjesteparkering på terreng nord for bygg 1, samt et par gjesteplasser i underjordisk parkeringsanlegg.
Omfang og størrelse Eiendommen	Gårdsnr.: 131, bruksnr.: 166 i Ullensaker kommune.
Størrelse på eiendommen	ca. 6 290 kvm m ²
Antall boenheter	65 stk.
Fremtidig eierforhold	JM Norge AS har hjemmel til de 17 enhetene som dette prospektet omhandler. Eiendommen (tomt og bygninger) er seksjonert og eies av alle eierne i Allergotskogen 1 Boligsameie, orgnr. 936 161 782. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler (eks: privat uteplass). Sportsbod seksjoneres ikke, men tilhører fellesarealet. Hver seksjonseier blir tildelt en sportsbod som seksjonen disponerer. Parkeringsplassene seksjoneres som en næringsseksjon. Kjøper av p-plass blir eier av en ideell andel. Seks av leilighetene i byggetrinn 1 er planlagt med tilvisningsavtale med Ullensaker kommune. Boliger med tilvisningsrett er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker faller utenfor det ordinære boligmarkedet. F.eks av helsemessige eller økonomiske årsaker.

2. Energi, miljø og sikkerhet

LAVENERGIHUS

Boligene er bygget i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17). Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

ENERGIMERKING

Boligene har fått tildelt energimerke mørkegrønn A.

SUNNE MATERIALER

JM følger "føre var"-prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (f.eks ftalater) og brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

ALLERGIHENSYN

Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

I plantefelt som omgir boligene benyttes trær som er giftfrie og gunstige for allergikere.

KILDESORTERING

Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING

JM bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllingselementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

LYD OG AKUSTIKK

Boligene er bygget etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET

Boligene er bygget etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Automatisk brannsløkkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

TILGJENGELIGHET

Alle boligene oppfyller krav til «tilgjengelig boenhet» i TEK 17.

Uteområdene er «universelt utformet», så langt topografi gjør det mulig.

SVANEMERKET

JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, som stiller krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen.

3. Utvendige anlegg

OVERVANNSHÅNDTERING

Flater med fast dekke er bygget med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk. Flate tak utstyres med overvannssluk.

Overvann som ikke infiltreres lokalt på området ledes til infiltrasjonsmagasiner med regulert utslipp til terreng. Overvann for eiendommen fordrøyes i infiltrasjonsmagasin nord for Hus 2, med utløp mot myra i øst.

Ved større regnhendelser vil flomvann ledes bort fra eksisterende bebyggelse i vest og til eksisterende trygge flomveier mot myr i øst.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER

Vann- og spillvannsledninger er tilknyttet offentlig ledningsnett.

KABELFØRINGER

Kabler for sterkstrøm, TV, tele og bredbånd føres i grøf-ter fram til hhv hovedtavle i kjeller med fordelings-skap i oppgang og svakstrømskap i bolig.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelings-skap og svakstrømskap.

FJERNVARME

Rør med fjernvarme føres fram til koblingspunkt med varmeveksler i varmesentral i kjeller.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier iht. reguleringsplanen skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene, lekeplasser og grøntanlegg er opparbeidet iht. utomhusplan.

Private veier, gangveier og interne plasser er belagt med tredekke, asfalt, grus eller tilsvarende tilpasset bruksområdet og landskapsmessige hensyn. Arealene utstyres med belysning.

Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk fra lastebil/brannbil).

SKILT

JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det er montert signaturskilt med JM på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING

Betongsåle støpt på komprimert sprengsteinsfylling med plasstøpte fundamenter.

GRUNNMUR

Vegger mot terreng (grunnmur) er støpt i betong og isolert.

BÆREKONSTRUKSJONER

Bærende yttervegg utføres med 20 cm betong eller som bindingsverksvegg med skjulte brannisolerte stålsøyler.

Innvendige bærende leilighetskillevegger er av 20 cm betong. Etasjeskiller utføres med 25 cm betong.

YTTERVEGGER

Yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk i tre og fuktbestandig plate utvendig.

VINDUER

Vindu og vindusdører leveres med U-verdi 0,9 W/m²K.

FASADEMATERIALE

Hovedsakelig tegl og trepanel.

YTTERTAK

Betongdekke isolert på overside. Isolasjon skråskjæres med fall til sluk og tekkes med pappmembran. Vannet fra takflatene ledes bort i rør innvendig i bygget.

BALKONGER

Balkonger er bygget av betongelementer som er innspent i betongdekke. Balkonggulv leveres ubehandlet med renne i fremkant og renne mot nedløpsrør. Renne i fremkant leveres uten fall. Stillestående vann og grønnske må påregnes.

Skillevegg på balkong utføres i tre.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Baldakin av betongplate som krager ca. 1 meter ut fra fasade.

REKKVERK BALKONGER OG TAKTERRASSER

Rammer og håndløper i aluminium og glassfyllinger av laminert sikkerhetsglass.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke bærende innvendige vegger er bygget av bindingsverk av tre/stålfiler som kles med gipsplater. Der det er krav om isolering mot lyd og/eller brann, for eksempel mellom leiligheter, er bygget dobbelt

bindingsverk som kles med to lag gipsplater på hver side og isoleres med mineralull.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner. Innvendige lettvegger isoleres med 5 cm mineralull for å dempe lyd.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,50 m. I nedforede områder, f.eks i våtrom vil romhøyden være lavere grunnet tekniske føringer i tak.

Der det ikke er nedforet himling vil det være synlige V-fuger i betongtak. Innkassinger til tekniske installasjoner kan forekomme.

VEGGER MELLOM HEIS/ TRAPPEROM OG OPPHOLDSPLOM I LEILIGHETER

20 cm betong med påføring og isolasjon for å gi god lyddemping.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer som hviler på lydisolerende gummiklosser. Det vil være en spalte mellom vegg og trapp med noe synlig innfesting av konstruksjoner.

HEIS

Det leveres heis med stoppested i alle etasjer, også på garasjeplan. Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet er av ubehandlet betong. Vegger og søyler av betong samt vegger er malt med ett strøk. Der det er krav til ekstra isolasjon monteres isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling. Garasjeport leveres med styring fra mobil eller brikke.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

Parkeringsplassene er ca. 2,5 meter brede. Manøvreringsarealet er ca. 6,3 meter bredt. Avvik kan imidlertid forekomme.

Enkelte parkeringsplasser har bod med åpning inn mot parkeringsplass.

Alle parkeringsplasser leveres med ladestasjon for elbil. Anlegget styres med dynamisk laststyring. Alle ladere

er 32A, slik at det vil være mulig å få opptil 22 kW. Effekten ved samtidighetsfaktor 1 vil være på ca. 2,6 kW (effekt dersom samtlige plasser lader samtidig). Anlegget driftes av Aneo.

BODER

Det leveres en låsbar sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. Leiligheter over 50 m² har minimum bodstørrelse på 5 m² og leiligheter under 50 m² har minimum bodstørrelse på 2,5 m².

Bodvegger leveres av stålnetting.

Noen boder er plassert på siden av parkeringsplass og disse vil ha tett vegg, terskel og dør.

Synlige rørføringer/ventilasjon og el kan forekomme i bodene.

SYKKELBODER

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

AVFALLSHÅNDTERING

Det leveres nedsenkede avfallscontainerer med nedkast ved inngang til området.

POSTKASSER

Det blir montert én postkasse for hver leilighet i hver oppgangs inngangsparti. Postkassene leveres med lås.

RINGEANLEGG

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetabla med callinganlegg og kamera. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på, samt åpne døren.

Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

VARME, VANN OG SANITÆR

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som er vist på kontraktstegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med vannbåren termostattyrt radiator der det fremgår av kontraktstegning.

Boligens totale varmebehov er dekket av radiatorvarme. Det er ikke installert varme i soverom. Ønsker kunde eventuell ekstra oppvarming må elektrisk panelovn installeres selv av kunde.

I baderom leveres elektriske varmekabler med termostat. Vannrør plasseres skjult i dekket eller i vegg. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann

lagt i rørfordelingsskap som sikkerhet mot vannskader. Rør-i-rør skap plasseres på vegg i våtrom. Plassering og åpningsretning fremkommer av kontraktstegning.

Felles forsyning med varmt forbruksvann. Det leveres ikke individuelle målere på forbruk av tappevann.

SPRINKLER

Det leveres automatisk brannslukkingssystem

ELEKTRO STERKSTRØM

El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.

VENTILASJON

Boligene ventileres med enhetsaggregater. Avkast over tak og inntak via fasade. Enhetsaggregatene plasseres fortrinnsvis i bod, alternativt i garderobeskap i entré.

Luft tilføres oppholdsrom og avtrekk skjer fra våtrom og kjøkken.

Ved forsering av kjøkkenhette balanseres luftmengden for boligen ved forsering av tilluft stue/oppholdsrom. Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV, TELEFON OG BREDBÅND

Kabler for TV og internett føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig.

Det er inngått felles avtale med GlobalConnect, med bindingstid på 3 år. Avtalen innbefatter internett med hastighet på 500/500 Mb/s. Kunden kan selv oppgradere abonnement med eventuell TV-pakke etter avtale med signalleverandør.

I nye boliger vil det kunne være varierende signalstyrke for mobiltelefon grunnet betongtykkelse og krav til energitette bygg. Dekningen vil avhenge av byggets plassering i forhold til basestasjoner. JM kan ikke garantere for signalstyrken til boligene.

SKJEGGKRE M.V

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malt	Akustiske plater. For øvrig malt
Trapperom	Keramiske fliser eller terrasso	Malt	Akustiske plater For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser med trinnlydsdempende matte under	Malt	Akustiske plater For øvrig malt
Garasje	Ubehandlet betong	Malt	Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner. For øvrig himlingsplater.
Boder	Ubehandlet betong	Malt	Malt betonghimling med synlige tekniske installasjoner. For øvrig himlingsplater.

BOLIGENE

OVERFLATER

Gulv leveres som hvitpigmentert tre-stavs eik.
Gulv i våtrom er flislagt med gjennomfargede fliser.
Se forøvring oversikt over materialvalg sammen med plantegningene for å se hva som leveres i hver enkelt bolig

Alle himlinger males hvite. Bad, wc, bod og entré har nedforet himling.

Vegger av betong og gipsplater i primære rom som stue, kjøkken og soverom er helsparklet før to strøk maling.

I øvrige rom er vegger av betong helsparklet og gipskledde vegger har to ganger skjøt- og flekksparkling før to strøk maling. I områder med nedforet himling av gips er det helsparklet før to strøk maling. I betonghimling er det synlige v-fuger mellom betongdekkene. Det fuges mot tak og i hjørner.

LISTVERK

Fotlister leveres i alle rom bortsett fra bad og wc, hvor wc leveres med sokkelflis.

Listverk leveres med glatt, malt overflate. Da listverket er overflatebehandlet før montering, vil det være synlige spikerhoder. Vinduer leveres uten foring og gerikter, men med vindusbrett i malt trevirke.

VINDUER OG VINDUSDØRER

Vinduer og terrassedører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra leverandør. Åpningsbare vinduer blir i hovedsak utadslående. Vinduer og vindusdører leveres med gips i overkant og på sidene. Vindusbrett leveres i malt tre. Farger bestemmes av arkitekt.

INNREDNINGER

Leveringsomfang fremgår av kontraktstegningene. Kjøkken leveres av Sigdal. Baderomsinnredninger leveres av Svedberg. Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa.

Leveransepliktige innredninger er tegnet med hel strek på kontraktstegning, stiplede innredninger er ikke del av leveransen.

DØRER, LUKER

Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og glatt, malt overflate og blir utstyrt med FG-godkjente låser.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.

6. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få digitalt utlevert relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

I eierseksjonssameier vil også sameiets styre få utlevert FDV som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg, og tekniske anlegg.

ERKLÆRINGER

Se erklæringer som er tinglyst per dato 26.08.2026 på side 52-53.w

DRIFSAVTALER

JM vil på vegne av deg som kjøper eller det sameiet som etableres inngå avtaler om:

- Strømleveranser (inkluderer avtale for abonnement på elbilladere)
- Abonnement på bredbånd/internett
- Bygningsforsikring
- Varmeleveranse

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JM's reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold. Dette gjelder også vanning og vedlikehold av planter og gress. JM vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV- dokumentasjonen som utarbeides til kjøperne.

Avtalene inngås vanligvis med en varighet inntil 3 år med tre måneders oppsigelsestid fra den faste avtaletiden er utløpt. Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår ved beregning av felleskostnadene.

7. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

BETALINGSBETINGELSER

I utgangspunktet kreves ikke forskuddbetaling av kjøpesummen.

Men dersom det avtales overtakelse 6 mnd eller senere etter budaksept, kan Selger kreve 10 % av kjøpesummen som forskuddsbetaling. Beløpet forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet.

Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht. buofl. § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven § 23.

SIKKERHETSSTILLELSE

Fra og med 1. september 2026 er det mer enn seks måneder siden siste bolig i byggetrinn 1 ble fullført, og det vil derfor ikke bli stilt utbyggergaranti iht. Bustadoppføringslova §12, ref. Avhendingslova §2-11.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Andel tomteverdi utgjør kr 6 307,- pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysningsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 202,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1 000,- og à konto innbetaling av driftskapital til sameiet tilsvarende to måneders fellesutgifter (faktureres fra forretningsfører).

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis)

før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

OVERTAKELSE

Boligene er ferdig bygget og ønsket overtakelsesdato må avtales med Selger i forbindelse med inngåelse av kjøpetilbud.

Det vil ikke bli avholdt forhåndsbefaring før overtakelse.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer.

Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l. Ved eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter kontraktssignering vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. En slik endring krever JMs samtykke.

Det vil ikke bli avholdt ettårsbefaring av boligen. Dette fordi boligen selges iht. avhendingslova. Reglene om ettårsbefaring etter bustadoppføringslova kommer derfor ikke til anvendelse.

ENDREDE LØSNINGER M.V.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/ foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis.

I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontraktsvedlegg, vil sistnevnte ha forrang.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres

tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret gjennom sameiets forsikring. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader fremkommer i prislisten (på hjemmesiden) for hver enkelt leilighet. Disse skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a oppvarming og varmt vann, bygningsforsikring, normale drifts- og vedlikeholdskostnader, forretningsførsel og bredbånd/ internett 500/500 Mbits/s. Snømåking og stell av grøntanlegg og interne veier. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 100,- pr mnd.

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres fra Ullensaker kommune direkte til den enkelte seksjonseier iht. kommunens til enhver tids gjeldende gebyrregulativ. Dette kommer altså i tillegg til felleskostnadene. Avregning av kommunale avgifter foretas direkte mellom partene ved overlevering.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømavgifter. Videre påløper utgifter til kabel-tv, med mindre dette bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Brukstillatelse foreligger. Ferdigattest foreligger ikke per august 2026, men JM har søkt om ferdigattest.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet.

HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for penge (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften.

LIKNINGSVERDI

Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet, og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseierforening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

Det er utarbeidet vedtekter for sameiet.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig. Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

AREALER

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, hvor boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene i prislisten er oppgitt i internt bruksareal (BRA-i). På kontraktstegning fremkommer også øvrige arealer. Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger og sjakter.

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Boligene er ferdig bygget og selges iht. Avhendingslova.

Det er en forutsetning for kjøpet at JM's kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne. Som vedlegg til kjøpekontrakten vil det foruten denne leveransebeskrivelse også medfølge øvrig informasjon som kontraktstegning og øvrige tegninger, situasjonsplan, grunnboksutskift, vedtekter for sameiet og reguleringskart- og bestemmelser som dermed også blir en del av kontrakten.

ERKLÆRINGER SOM ER TINGLYST

1835/900001-1/10 13.05.1835	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:3 Div. rettigheter i skogen på d.e. OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1846/902398-1/10 14.10.1846	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:4 Rett til jordtak og gjerdefang. Bestemmelse om beiterett OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1851/903570-1/10 03.12.1851	SKJØNN OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1917/900144-1/10 24.01.1917	UTSKIFTING OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1988/9019-1/10 05.09.1988	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:60 OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/1212-1/10 07.02.2000	BESTEMMELSE OM VEG GJELDER VEG NR.2 I JORDSKIFTESAK 11/94 BRUKSRETT TIL VEG: GNR.1/1, 131/1,131/2, OG 3/4 BESTEM. OM FORDELING AV VEDLIKEHOLDSKOSTNADER OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2000/1214-1/10 07.02.2000	JORDSKIFTE SAK NR.11/94 - GARDERMOBANEN - KLØFTA KVÆRNDALEN OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/4639-4/10 28.04.2003	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om bebyggelse ikke bygge nærmere ledn. enn 4m. OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1362012-1/200 30.11.2022 21.00	BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:164 RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:165 Bestemmelse om rett til opphold, rekreasjon og lek OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/1247133-1/200 07.11.2023 16.03	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 92 000 000 PANTHAVER: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817 OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1000358-1/200 19.01.2024 21.00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1609454-1/200 25.06.2024 08.38	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 330 000 000 PANTHAVER: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817 OVERFØRT FRA: KNR:3209 GNR:131 BNR:166 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2026/554062-1/200 20.05.2026 21.00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:178 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2026/554062-2/200 20.05.2026 21.00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:178 Bestemmelse om bruk av felles grendelekeplass GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2026/554062-3/200 20.05.2026 21.00	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:178 Bestemmelse om bruk av renovasjonsbeholdere GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2026/554062-4/200 20.05.2026 21.00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR:3209 GNR:131 BNR:178 Bestemmelse om private stikkledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2026/554062-5/200 20.05.2026 21.00	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Notater

[illegible]

Notater

[illegible]

Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvise har gjort før deg. I over 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?

