

MALMÖ - CENTRUM

# Operetten

BOSTADSAKTA

KOMMUN MALMÖ	På bästa tänkbara cityläge i Malmö finns nu chansen till nytt, spännande boende. I kvarteret Priorn, med utsikt över den vackra Pildammsparken och de klassiska kvarteren kring Rådmanvången och Triangelns station bygger vi ljusa, moderna bostäder.	TILLTRÄDE <b>PREL. KVARTAL 2, 2022</b>	BOSTÄDER 36
OMRÅDE CENTRUM		BOENDEFORM LÄGENHET	BOAREA <b>32-120 KVM</b>





# Innehåll

Om Operetten .....	4
Situationsplan .....	5
Våningsplan .....	6
Lägenhetsförteckning .....	9
1 rok .....	10
1,5 rok .....	11
2 rok .....	13
3 rok .....	15
4 rok .....	20
5 rok .....	26
Takterrass .....	28
JM Original .....	30
Rumsbeskrivning .....	32
Teknisk beskrivning .....	34
Inredningsval .....	35
Försäljning och ekonomi .....	36
En trygg bostadsaffär .....	37
Miljöanpassat boende .....	38
Så köper du bostad av JM .....	40
Ordlista .....	42
Symbolförklaring .....	43

<b>Utgivningsdatum</b>	Maj 2019
<b>Tillträde</b>	Prel. kvartal 2, 2022
<b>Byggherre</b>	Brf Operetten
<b>Totalentreprenör</b>	JM AB
<b>Arkitekt</b>	White arkitekter
<b>Information</b>	JM AB
<b>Internet</b>	jm.se
<b>E-post</b>	kundtjanst.bostad@jm.se

*Bostadsfakta framtagen av JM AB på uppdrag av Brf Operetten*



**Design & Produktion:** Ranelid reklambyrå  
**Visualiseringsbilder:** Sightline  
**Foto:** JM Arkiv  
**Tryck:** Ljungbergs tryckeri  
**Produktionsår:** 2019











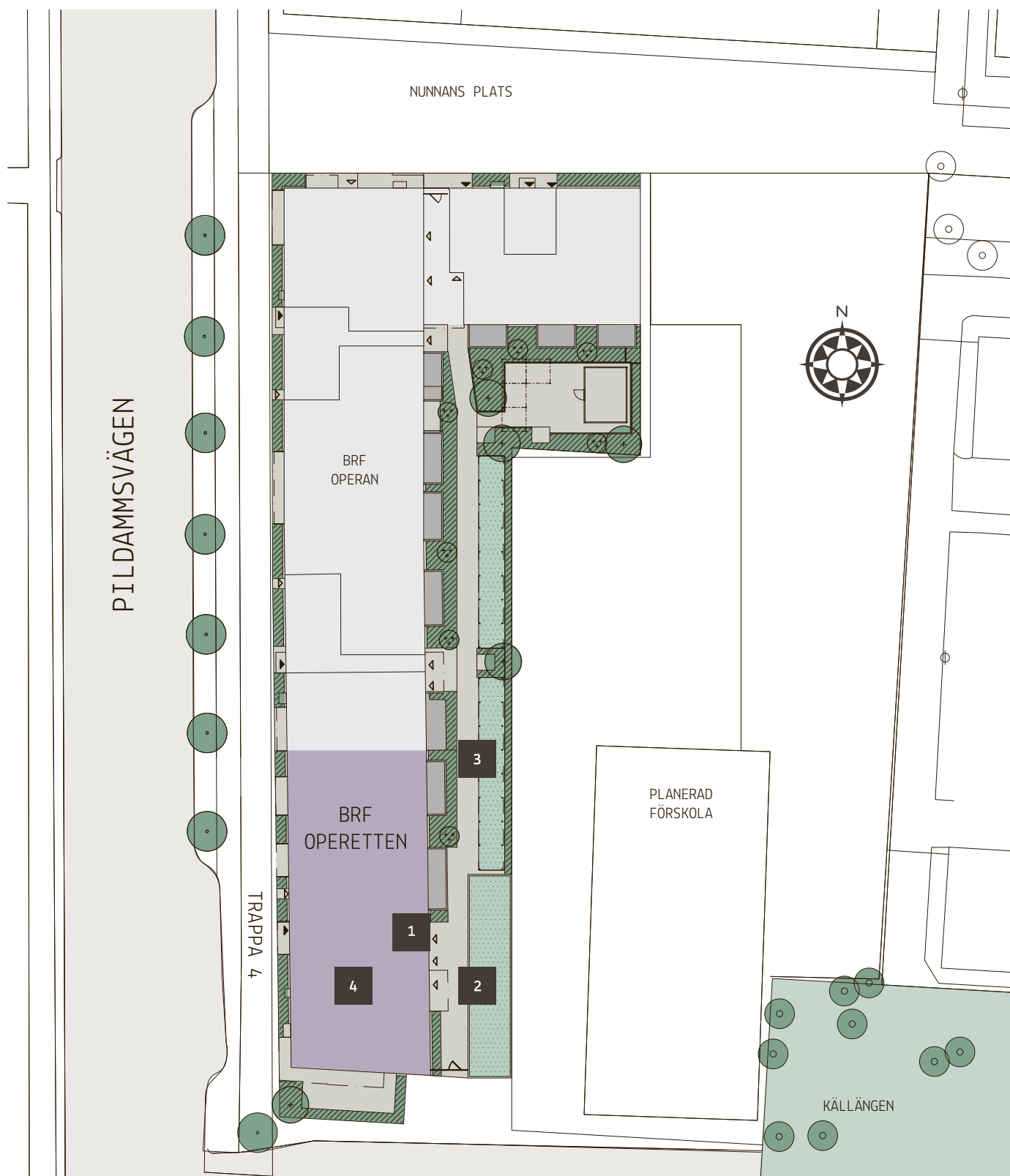
HÄR BYGGER VI

# Operetten

Mitt i centrala Malmö kommer Brf. Operetten att resa sig med utsikt över den vackra Pildammsparken. Läget är unikt för ett nybyggnadsprojekt och kvarteret kommer att bestå av två sammanlänkade bostadshus om 5 till 8 våningar. Operetten ligger i den södra delen och erbjuder 36 moderna bostadsrätter mellan 1–5 rok. Den norra delen utvecklas av JM:s dotterbolag Seniorgården som bygger bostäder för de som fyllt 55 år. Närmast Konsthallstorget bygger Vasakronan ett kvarter som kommer att inrymma verksamheter och kontor. I kvarteret ska också byggas en kommunal förskola med cirka 100 platser.

Centrala Malmö är rikt på både nöjen, kultur och service. I Operetten bor du på första parkett till denna sprudlande föreställning. Triangelns station och shoppingcenter finns runt hörnet och flera parker omger kvarteret.

Läs mer på [jm.se](http://jm.se)



1

#### MILJÖSTATION

I kvarterets miljöstationer kan du sortera kartong, papper, glas, plast och metall.

2

#### BEKVÄM PARKERING

17 parkeringsplatser för de boende finns i garaget, varav 6 med laddstolpe för elbil. Förråd finns i källaren.

3

#### CYKELPARKERING

På gården finns cykelparkering med tak. Cykelparkering finns även i källaren.

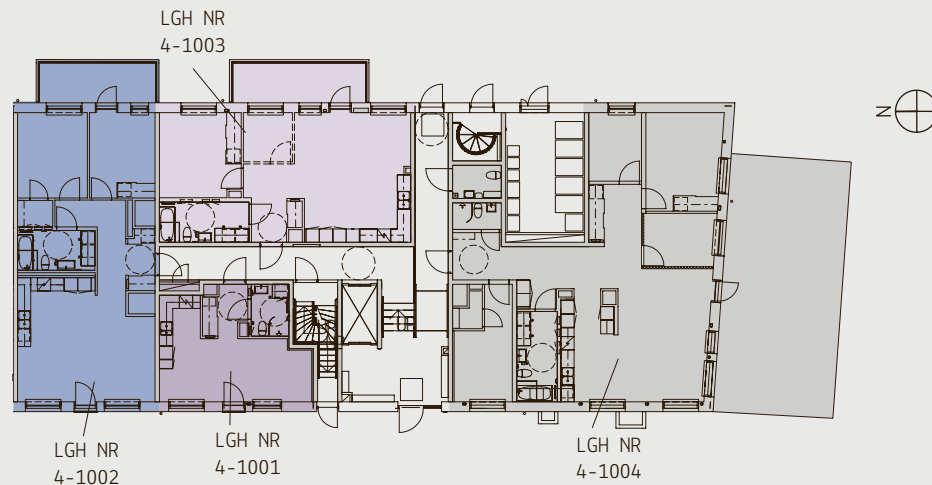
4

#### FANTASTISK TAKTERRASS

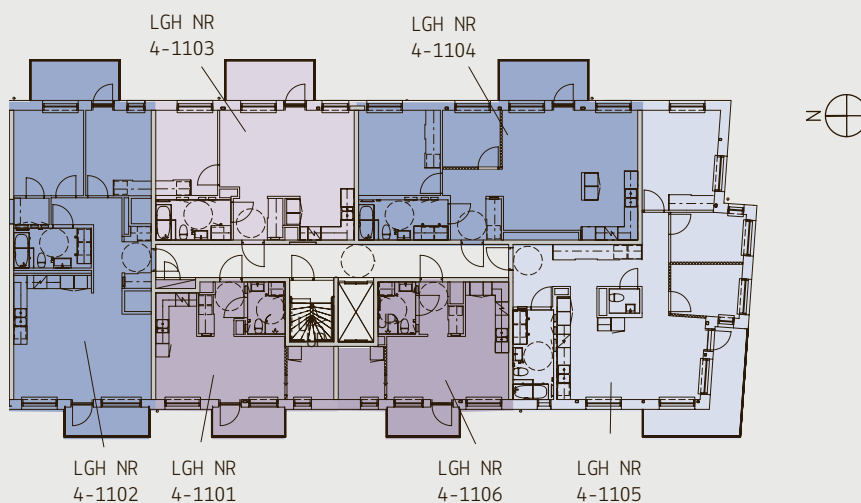
Höst upp i bostadshuset finns den gemensamma takterrassen på 133 kvm. Här får du fantastiska utblickar och det finns pentry, sittplatser och plats för odling i odlingslådor.

# Våningsplan

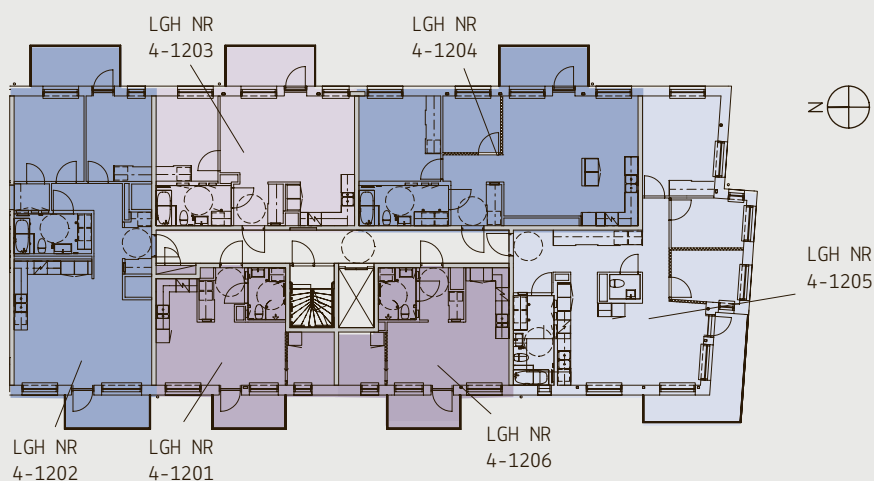
## ENTRÉPLAN



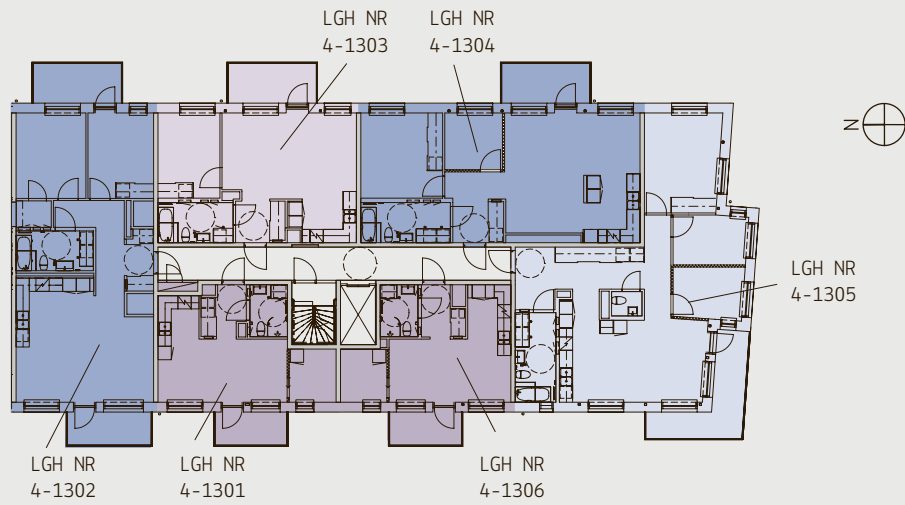
## VÅNING 1



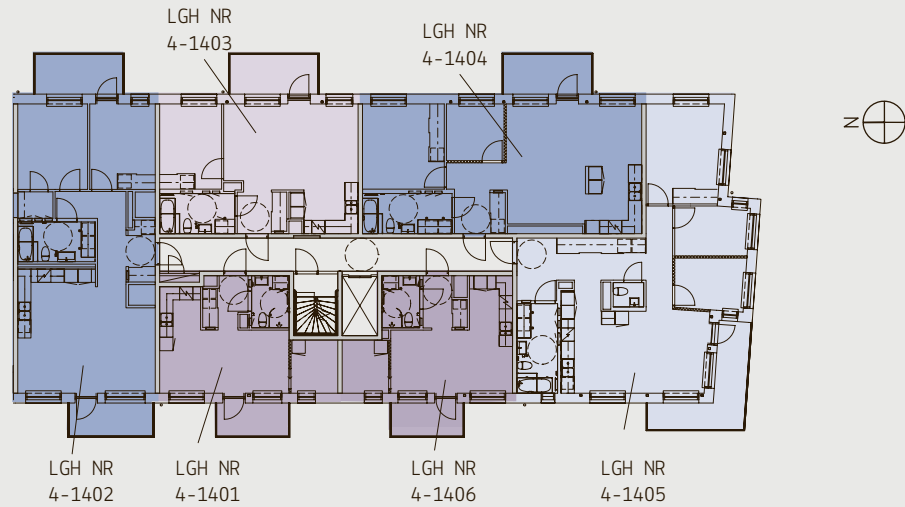
## VÅNING 2



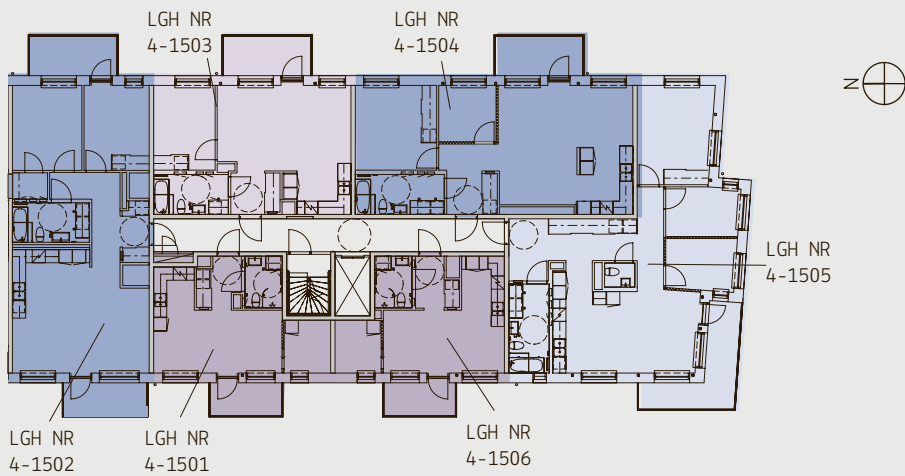
### VÅNING 3



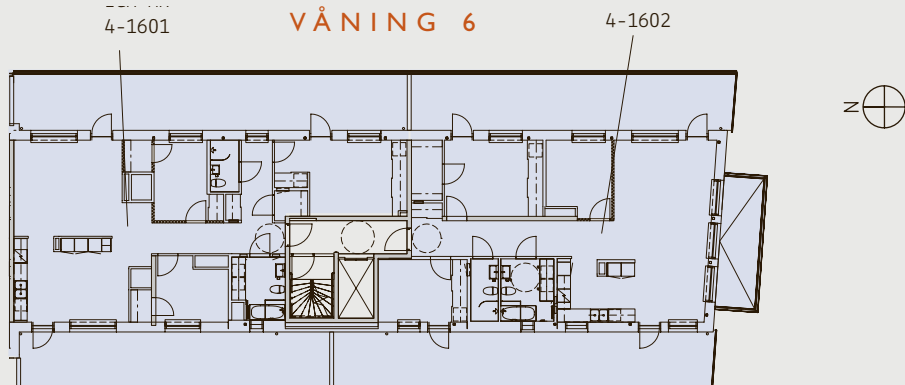
### VÅNING 4



### VÅNING 5



### VÅNING 6









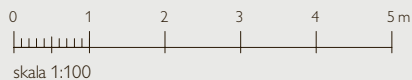
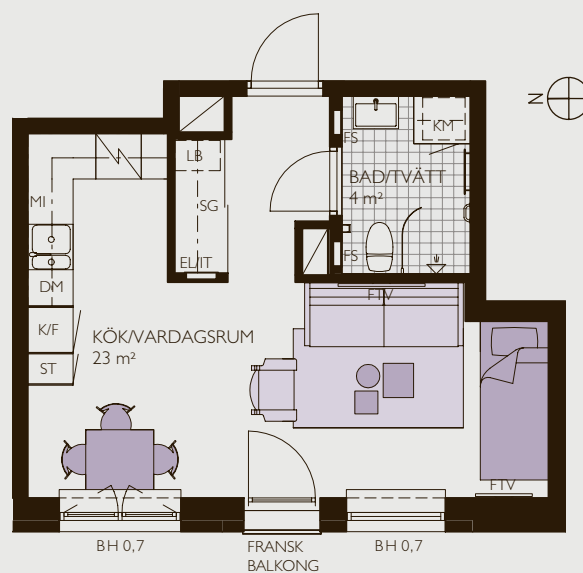
# Lägenhetsförteckning

LÄGENHETSNUMMER	VÅNING	ROK	BOYTA	SID
4-1001	entréväning	1	32	10
4-1101, 4-1201, 4-1301, 4-1401, 4-1501	vån 1-5	1,5	35	11
4-1106, 4-1206, 4-1306, 4-1406, 4-1506	vån 1-5	1,5	35	12
4-1103, 4-1203, 4-1303, 4-1403, 4-1503	våning 1-5	2	52	13
4-1003	entréväning	2	66	14
4-1104, 4-1204, 4-1304, 4-1404, 4-1504	våning 1-5	3	72	15
4-1002	entréväning	3	77	16
4-1102, 4-1202, 4-1302, 4-1402, 4-1502	våning 1-5	3	77	18
4-1105, 4-1205, 4-1305, 4-1405, 4-1505	våning 1-5	4	88	20
4-1602	vån 6	4	115	22
4-1601	vån 6	4	116	24
4-1004	entréväning	5	120	26

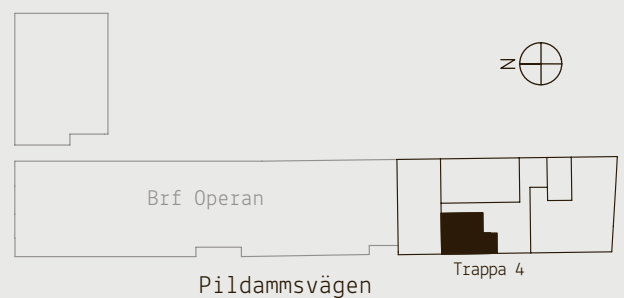
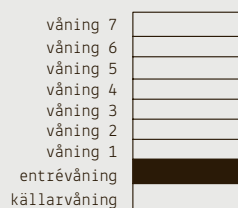


# 1 rok 32 kvm

- Yteffektiv etta med charmig fransk balkong
  - Plats för matbord, soffa och säng
  - Helkaklat badrum med tvätt



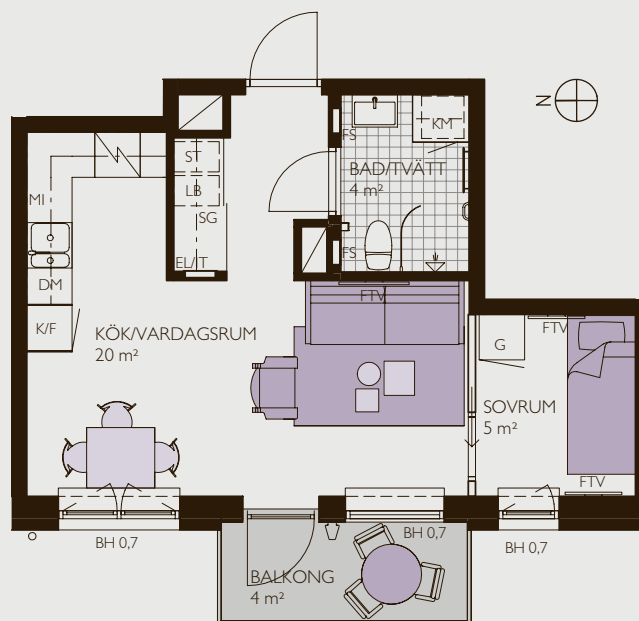
**OPERETTEN**  
Lgh 4-1001 (Entréväning)





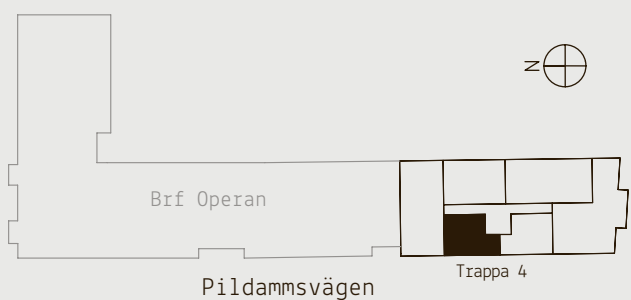
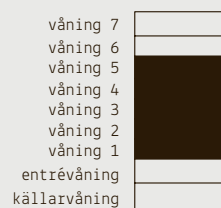
# 1,5 rok 35 kvm

- Välplanerad etta med balkong
- Plats för matbord, soffa och sovrums
- Helkaklat badrum med tvätt



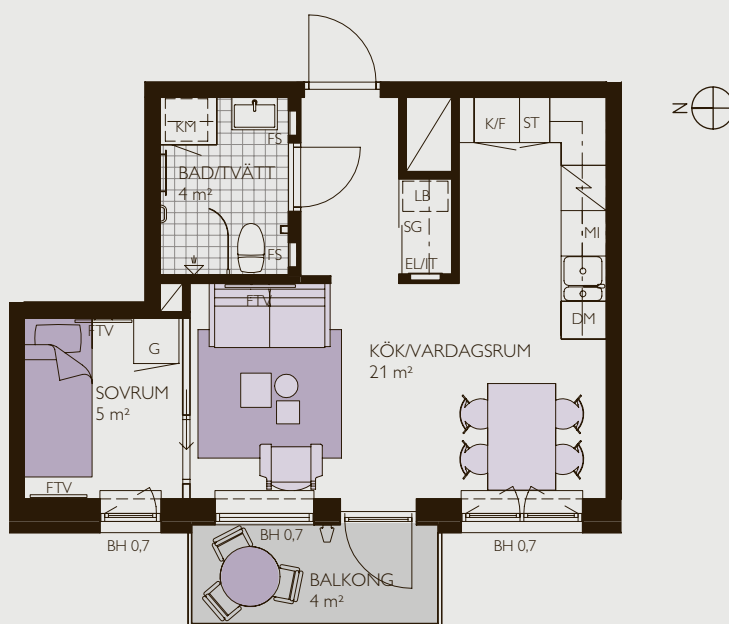
## OPERETTEN

- Lgh 4-1101 (Våning 1)
- Lgh 4-1201 (Våning 2)
- Lgh 4-1301 (Våning 3)
- Lgh 4-1401 (Våning 4)
- Lgh 4-1501 (Våning 5)



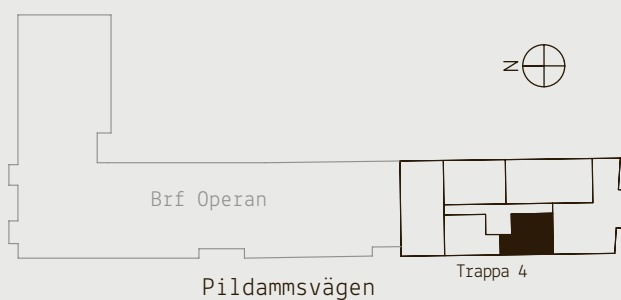
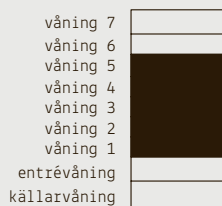
# 1,5 rok 35 kvm

- Yteffektiv etta med balkong
- Plats för matbord, soffa och sovrums
- Helkaklat badrum med tvätt



## OPERETTEN

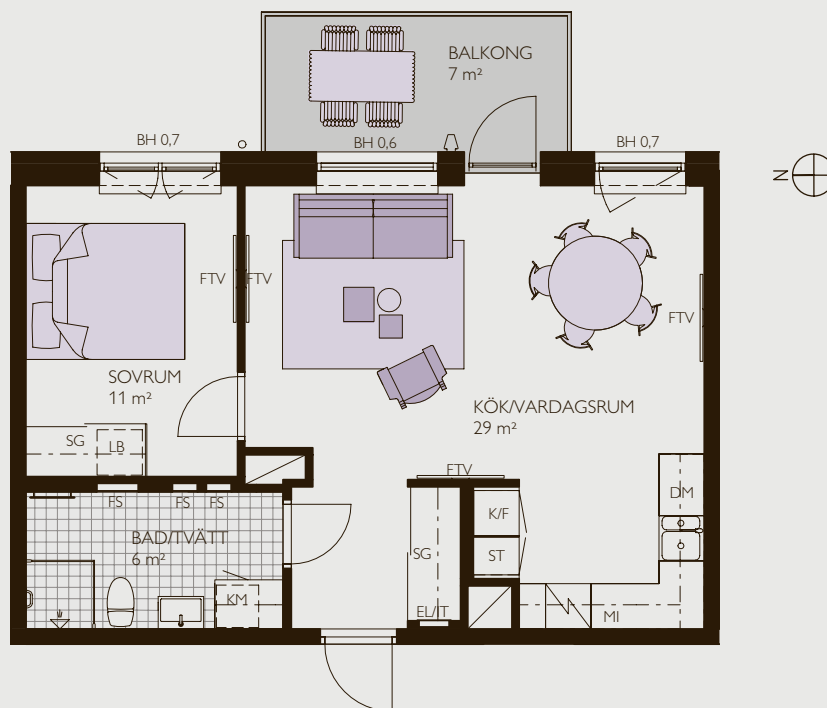
- Lgh 4-1106 (Våning 1)
- Lgh 4-1206 (Våning 2)
- Lgh 4-1306 (Våning 3)
- Lgh 4-1406 (Våning 4)
- Lgh 4-1506 (Våning 5)





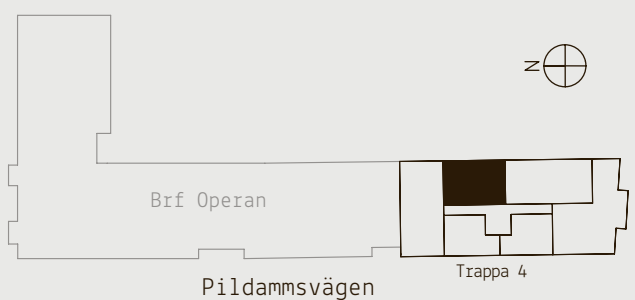
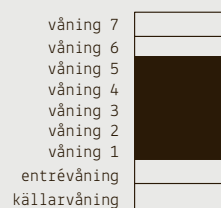
# 2 rok 52 kvm

- Smart tvåa med alla bekvämligheter och balkong
- Vinkelkök i öppet samband med vardagsrum
- Sovrum med skjutdörrsgarderob



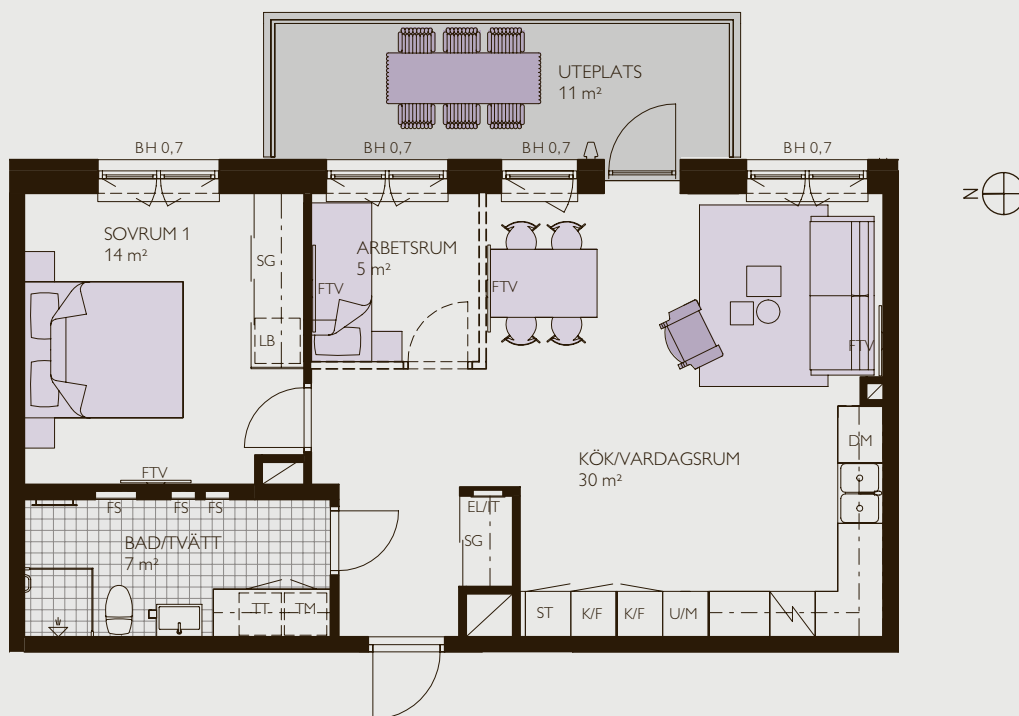
## OPERETTEN

Lgh 4-1103 (Våning 1)  
Lgh 4-1203 (Våning 2)  
Lgh 4-1303 (Våning 3)  
Lgh 4-1403 (Våning 4)  
Lgh 4-1503 (Våning 5)

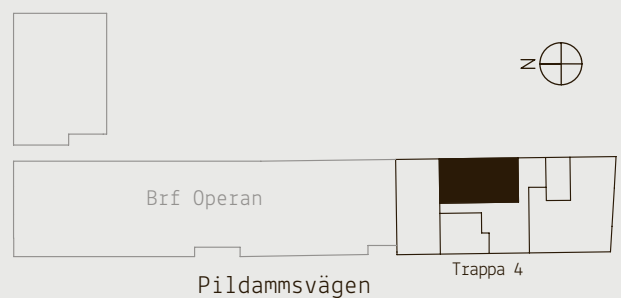
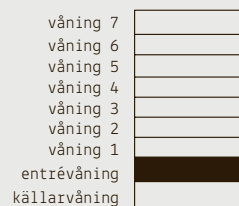


# 2 rok 66 kvm

- Generös tvåa med stor uteplats mot innergården
- Vinkelkök i öppet samband med vardagsrum
- Sovrum med skjutdörrsgarderob
- Flexibel planlösning
- Helkaklat badrum med tvättavdelning



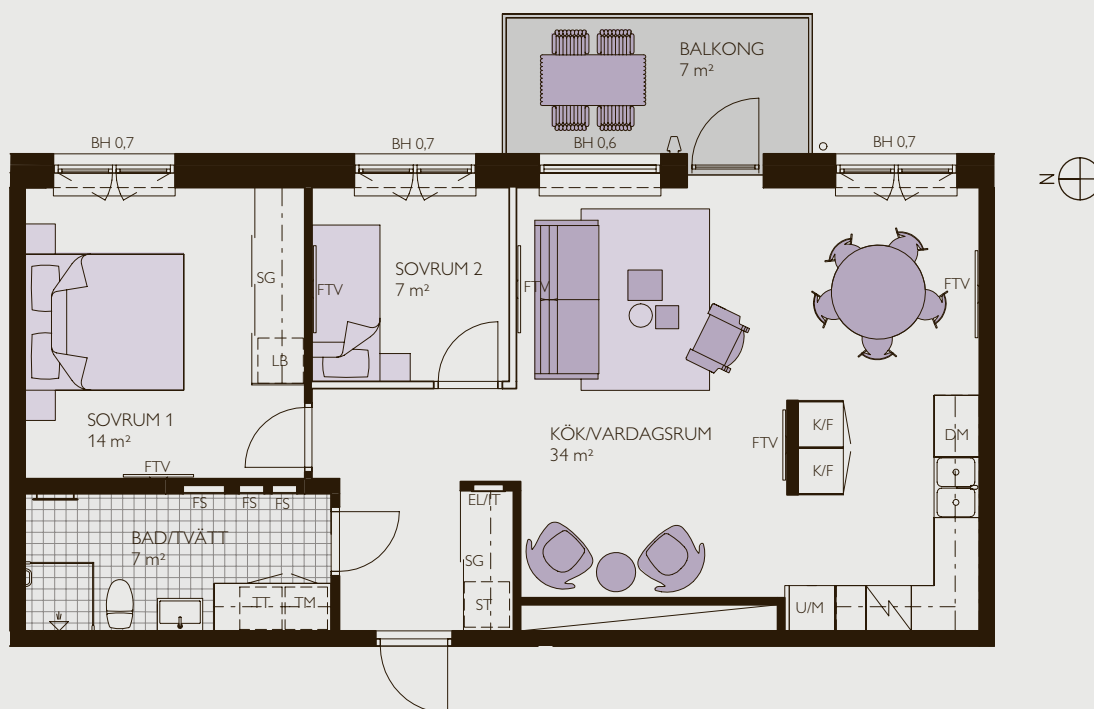
**OPERETTEN**  
Lgh 4-1003 (Entréväning)





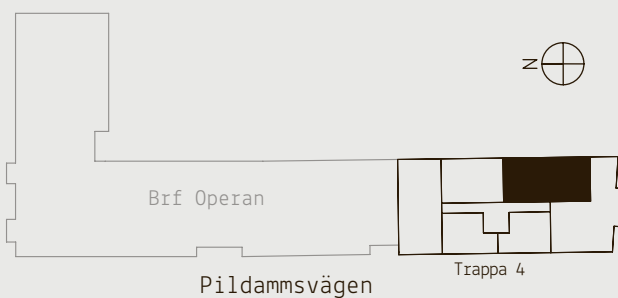
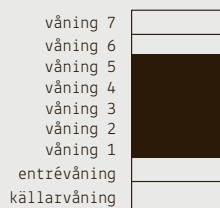
# 3 rok 72 kvm

- Flexibel planlösning med möjlighet till större sällskapsytor
  - Balkong in mot gården
  - Vinkelkök i öppet samband med vardagsrum
- Två sovrum varav det ena med skjutdörrsgarderob
- Helkaklat badrum med tvättavdelning

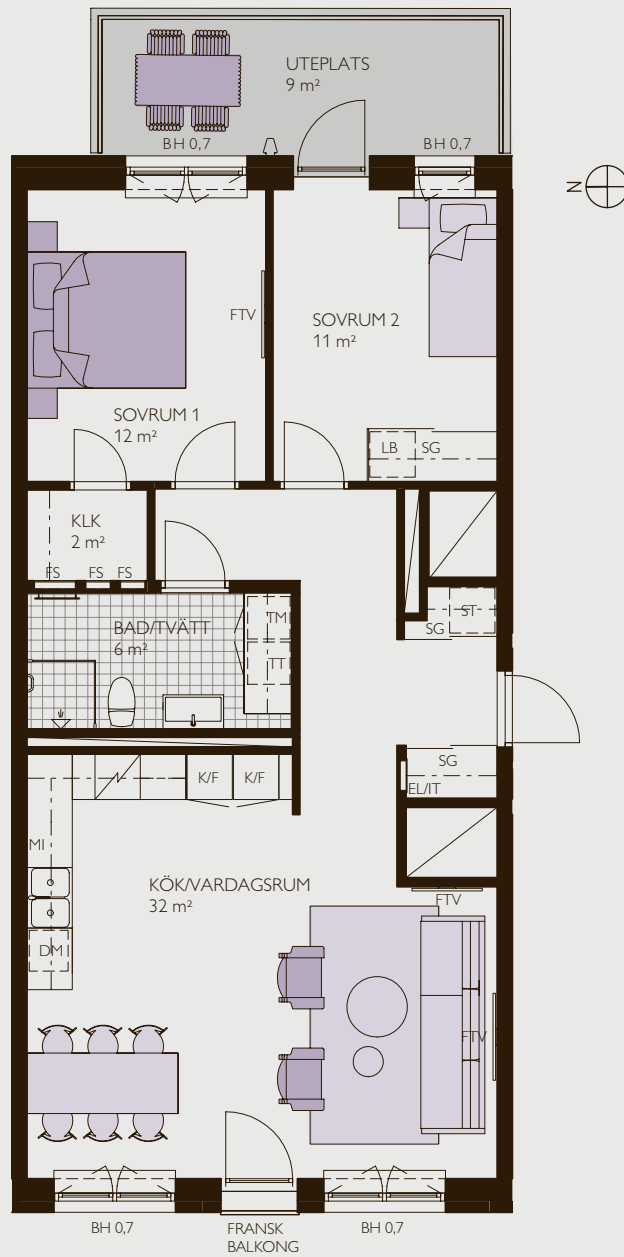


## OPERETTEN

Lgh 4-1104 (Våning 1)  
Lgh 4-1204 (Våning 2)  
Lgh 4-1304 (Våning 3)  
Lgh 4-1404 (Våning 4)  
Lgh 4-1504 (Våning 5)



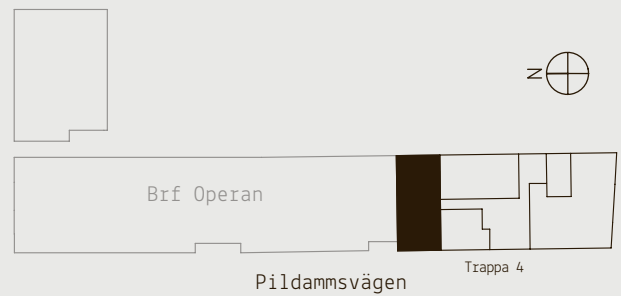
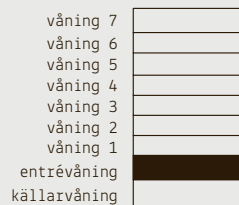
# 3 rok 77 kvm



- Ljus och genomgående trea med uteplats
- Vinkelkök i öppet samband med vardagsrum
- Helkaklat badrum med tvättavdelning
- Två sovrum varav det ena med klädkammare och det andra med utgång till uteplats
- Bra förvaringsmöjligheter i skjutsdörrsgarderaber
  - Charmig fransk balkong

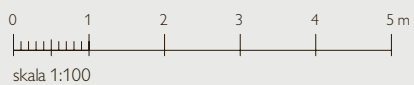
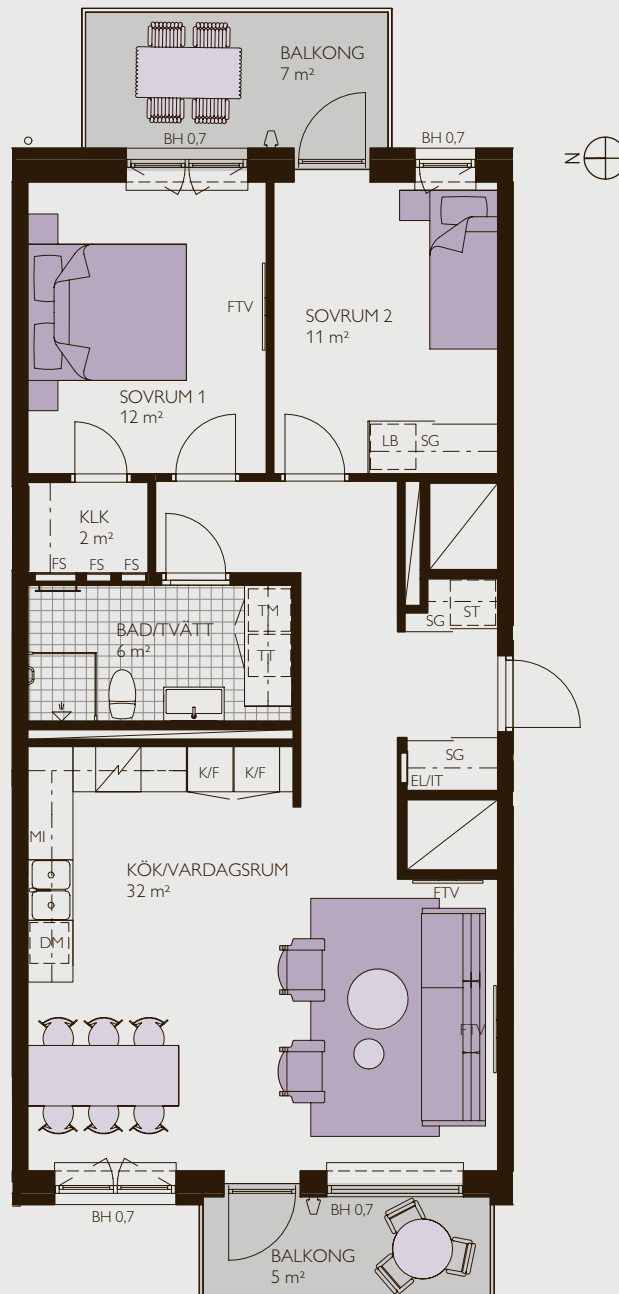
#### OPERETTEN

Lgh 4-1002 (Entréväning)





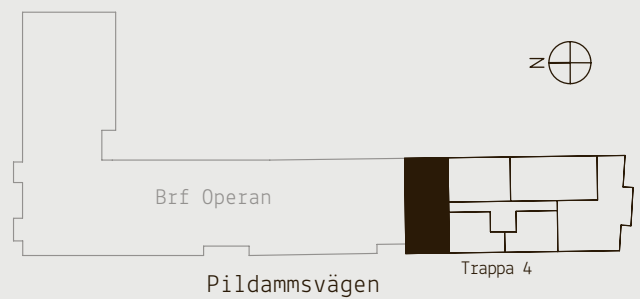
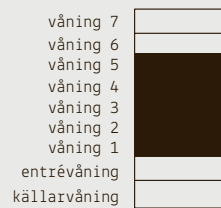
# 3 rok 77 kvm



- Ljus och genomgående trea med två balkonger
- Vinkelkök i öppet samband med vardagsrum
  - Helkaklat badrum med tvättavdelning
- Två sovrum varav det ena med klädkammare och det andra med utgång till balkong
  - Bra förvaringsmöjligheter i skjutdörrsgarderob och klädkammare

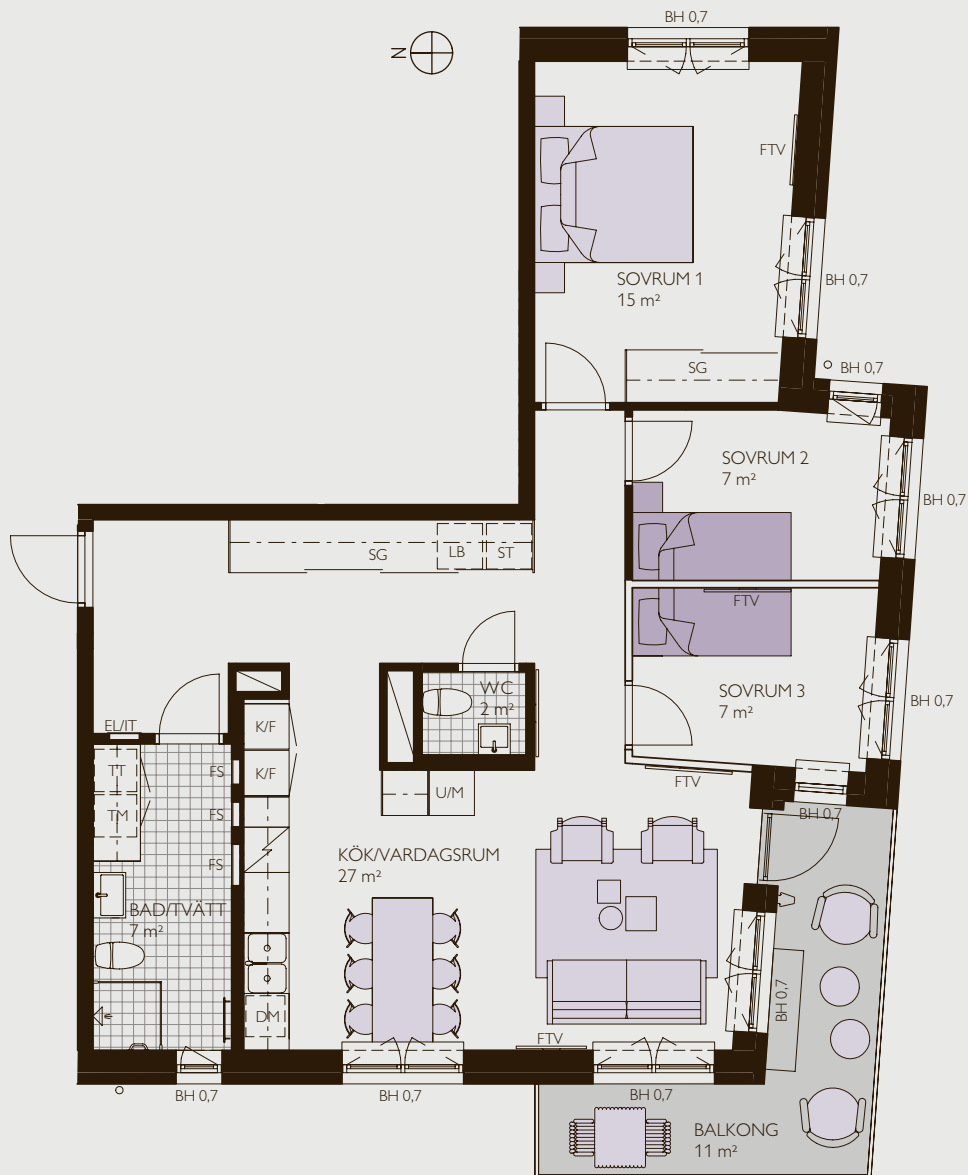
#### OPERETTEN

Lgh 4-1102 (Våning 1)  
 Lgh 4-1202 (Våning 2)  
 Lgh 4-1302 (Våning 3)  
 Lgh 4-1402 (Våning 4)  
 Lgh 4-1502 (Våning 5)



# 4 rok

## 88 kvm

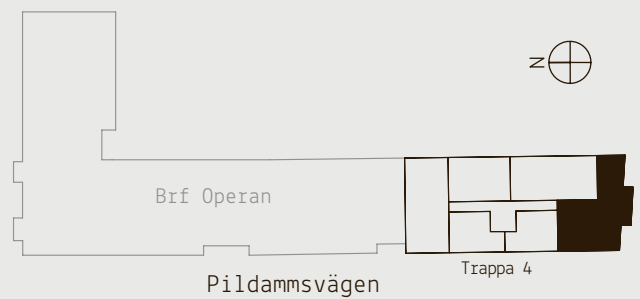
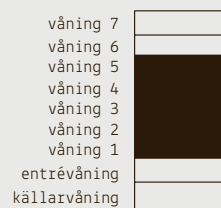




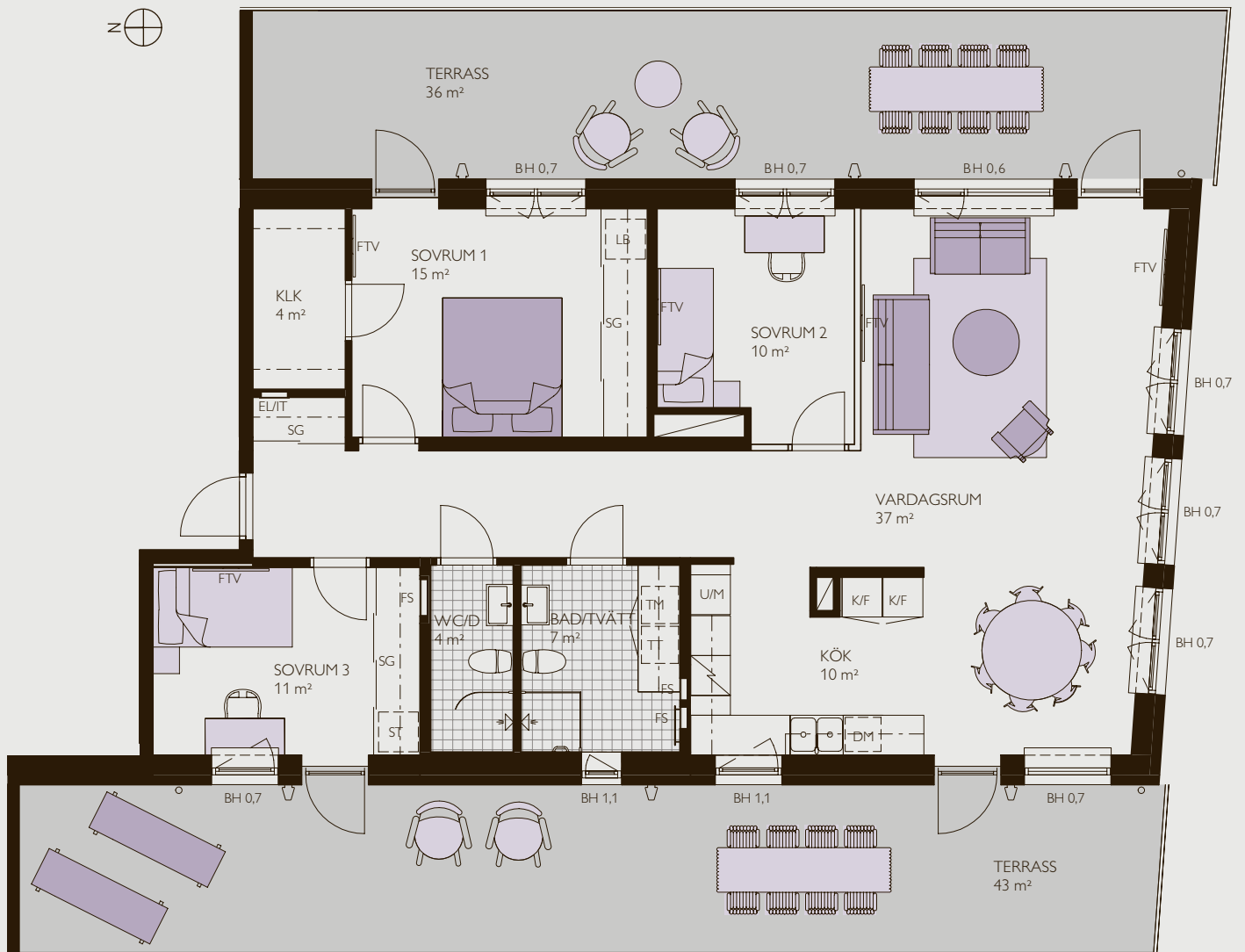
- Välplanerad genomgående gavellägenhet med balkong i söderläge
  - Flexibel planlösning med möjlighet att välja tre sovrum
  - Helkaklat badrum med tvättavdelning
- Gott om förvaring i skjutdörrsgarderob och klädkammare
  - Gäst-wc

#### OPERETTEN

- Lgh 4-1105 (Våning 1)
- Lgh 4-1205 (Våning 2)
- Lgh 4-1305 (Våning 3)
- Lgh 4-1405 (Våning 4)
- Lgh 4-1505 (Våning 5)



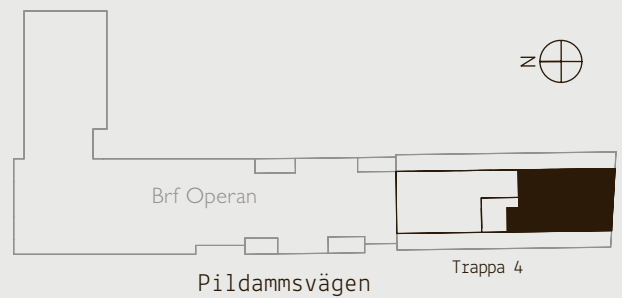
# 4 rok 115 kvm



- Attraktiv gavellägenhet med två mycket generösa terrasser med fantastiska utblickar
- Tre sovrum varav det ena med utgång till terrassen och med klädkammare
- Välutrustat vinkelkök i öppet samband med vardagsrum
  - Stora ljusa sällskapsytor
  - Helkaklat badrum med tvättavdelning
  - Wc med dusch
- Gott om förvaring i skjutdörrsgarderober

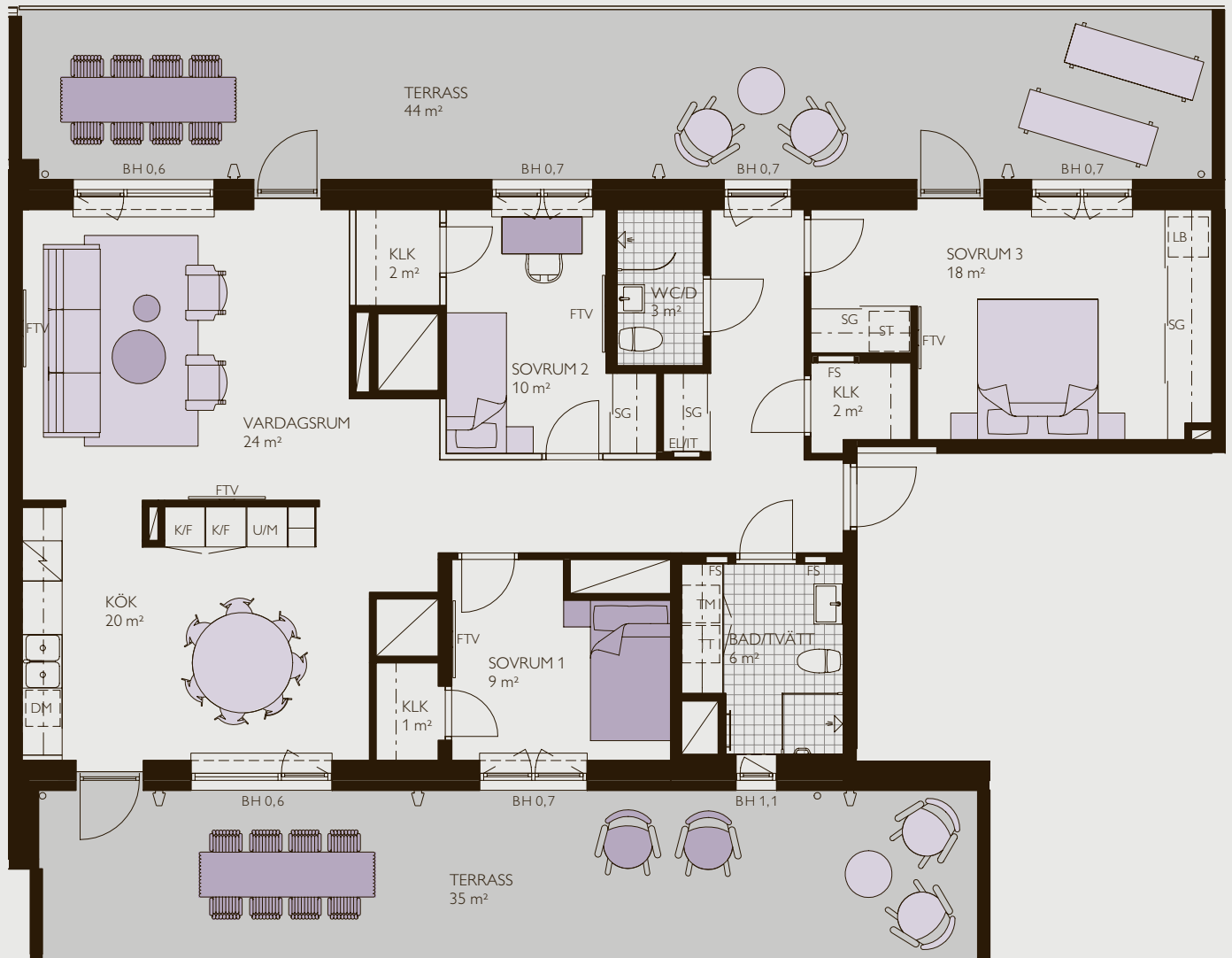
#### OPERETTEN

Lgh 4-1602 (Våning 6)





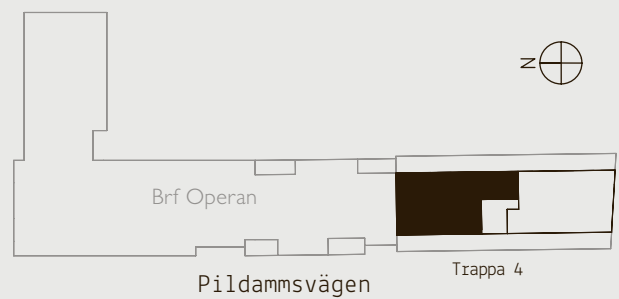
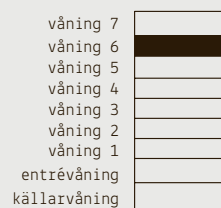
# 4 rok 116 kvm



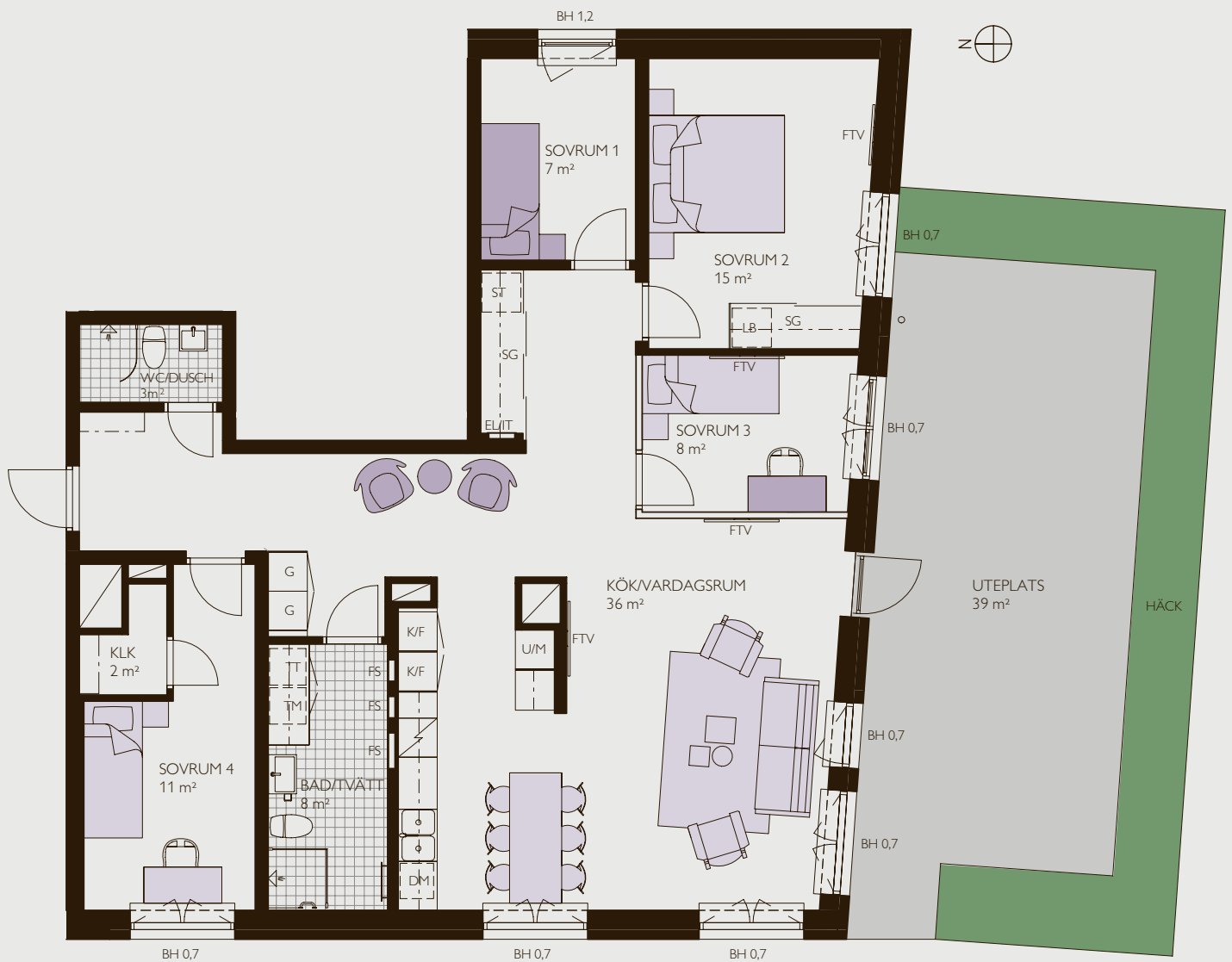
- Attraktiv fyra med två mycket generösa terrasser med fantastiska utblickar
  - Tre sovrum varav det ena med utgång till terrassen
  - Välutrustat kök i öppet samband med vardagsrum
    - Stora ljusa sällskapsytor
    - Helkaklat badrum med tvättavdelning
      - Wc med dusch
  - Gott om förvaring i klädkammare och skjutdörrsgarderaber

#### OPERETTEN

Lgh 4-1601 (Våning 6)



# 5 rok 120 kvm



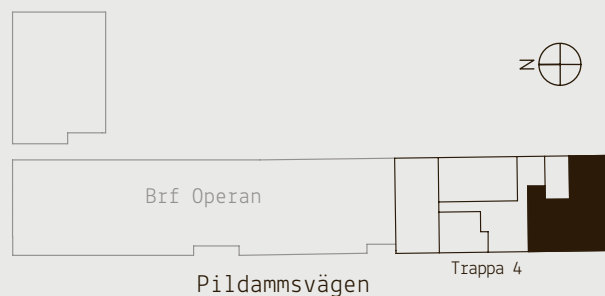
Takhöjd 3 meter förutom i bad/tvätt och wc/dusch som har 2,50 meter.



- Attraktiv, unik femma på gavelläge med stor uteplats
- Flexibel planlösning med möjlighet att välja tre sovrum
  - Stora ljusa sällskapsytor
- Välutrustat kök i öppet samband med vardagsrum
  - Helkaklat badrum med tvättavdelning
  - Wc med dusch
- Gott om förvaring i klädkammare och skjutdörrsgarderober

## OPERETTEN

Lgh 4-1004 (Entréväning)







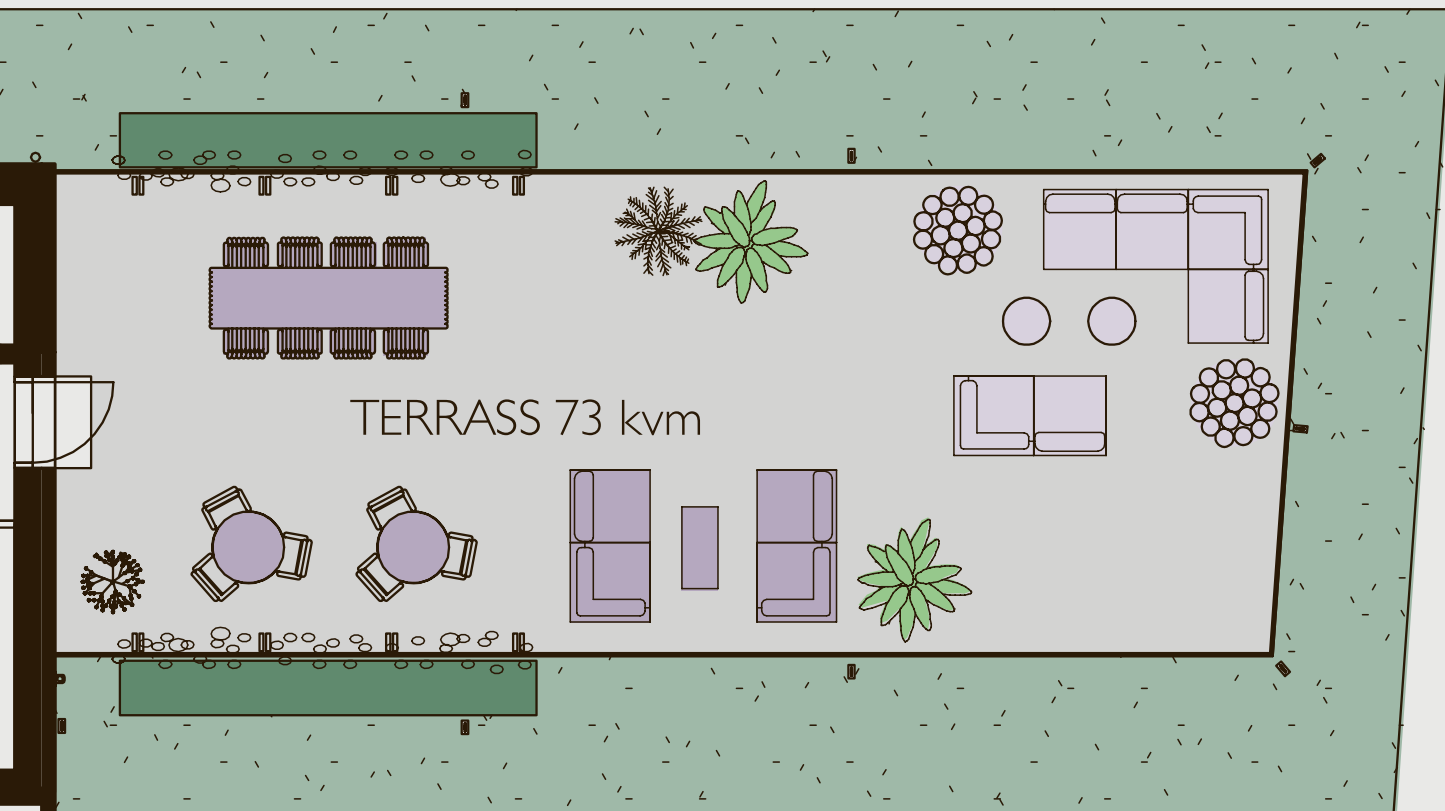
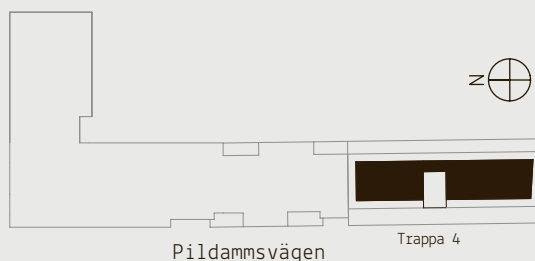
Bilderna är idébilder.



# Takterrass

När du flyttar in i din nya bostad i Operetten får du även tillgång till den gemensamma takterrassen på hela 133 kvm på sjunde våningen. Här får du som boende i Brf. Operetten ett extra rum med fantastiska utblickar över staden. Ta en liten extra morgonstund med din favoritfrukost och njut av utsikten eller bjud in dina vänner och släkt för en gemensam middag.

Till din tjänst har du ett praktiskt pentry mitt på takterrassen. Är du odlingsugen finns det även plats att odla i planteringslådor och krukor.





KÖK – Modernt, funktionellt kök utrustat med bekvämligheter som induktionshäll, inbyggadsugn och helintegrerad diskmaskin.

# JM Original

I alla våra hus ingår JM Original – en noga utvald inredning som ingår i priset för just din specifika bostad. På bilderna ser du exempel på några av de inredningsdetaljer som ingår i originalsortimentet för din nya bostad.

Det finns även ett utbud av inredning som kan väljas utöver original. Utbudet är valt speciellt för ditt projekt och presenteras i katalogen Inredningsval, där även kostnaden för respektive alternativ framgår.





PARKETT – Vacker, mattlackad ekparkett på golven.



FÖRVARING – Lätt att hålla ordning och reda tack vare garderober.



TVÄTTAVDELNING – Finns i alla lägenheter.



BALKONG/TERRASS/UTEPLATS – Ett extra rum att njuta i. Passar lika bra för den fikasugne som för odlingsexperten.



# Rumsbeskrivning

## GENERELLT

<b>Entrédörr</b>	Säkerhetsdörr, antracitgrå
<b>Innerdörrar</b>	Slät, vit NCS S 0500-N
<b>Fönsterbänkar</b>	Grå kalksten
<b>Lås fönsterdörr / fönster</b>	Fönster och fönsterdörrar i markplan förses med lås

## HALL

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vita NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade
<b>Övrigt</b>	Hallinredning enligt bofaktablad

## VARDAGSRUM

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vita NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade

## KÖK

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vita NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade
<b>Vitvaror</b>	Rostfritt från Electrolux: induktionshäll, ugn, mikro, kyl och frys samt helintegrerad diskmaskin
<b>Bänkskiva</b>	Zeus silver med underlimmad ho utan avställningsyta, vit ljusramp
<b>Stänkskydd</b>	Laminat som bakkantlist
<b>Övrigt</b>	Vita snickerier från Vedum. Klicköppning på väggskåp.

# Rumsbeskrivning

## SOVRUM

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vita NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade
<b>Övrigt</b>	Garderober och skjutdörrsgarderober enligt ritning

## KLÄDKAMMARE

<b>Golv</b>	Ekparkett 3-stav, mattlackad
<b>Sockel</b>	Vit NCS S 0500-N
<b>Väggar</b>	Målade, vit NCS S 0500-N
<b>Tak</b>	Målade
<b>Övrigt</b>	Bärlist, hängskenor, hylla och stång

## BAD / TVÄTT

<b>Golv</b>	Klinker, Centro, grå, 148 x 148 mm
<b>Väggar</b>	Kakel, Centro, vit matt, 250x400 mm, liggande sättning
<b>Tak</b>	Målade
<b>Vitvaror</b>	Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin från Electrolux
<b>Övrigt</b>	Duschhörna, spegel med belysning, tvättställ med kommod, vit bänkskiva och väggskåp från Vedum ovan tvättmaskin alt. kombimaskin och torktumlare med belysning. Torkställning

## WC / DUSCH

<b>Golv</b>	Klinker, Centro, grå, 148 x 148 mm
<b>Väggar</b>	Kakel, Centro, vit matt, 250x400 mm, liggande sättning
<b>Tak</b>	Målade
<b>Övrigt</b>	Duschskärm, spegel med belysning, tvättställ med kommod enligt lägenhetsblad

## WC

<b>Golv</b>	Klinker, Centro, grå, 148 x 148 mm
<b>Väggar</b>	Kakel, Centro, vit matt, 250x400 mm, liggande sättning
<b>Tak</b>	Målade

# Teknisk beskrivning

<b>Grundläggning</b>	Platta på mark och källare
<b>Stomme</b>	Bärande väggar av betong och stålpelare
<b>Balkonger/terrasser</b>	Prefabricerade betongelement
<b>Balkongfronter</b>	Aluminiumräcke
<b>Tak över balkong</b>	I de fall det finns en balkong ovan utgör dess undersida tak, balkonger och terrasser högst upp saknar tak
<b>Ytterväggar</b>	Träregelväggar
<b>Ytskikt yttervägg</b>	Tegel och plåt
<b>Mellanbjälklag</b>	Betong
<b>Yttertak</b>	Tak belagda med sedum och papp
<b>Lägenhetsskiljande väggar</b>	Betong
<b>Lättväggar</b>	Gips på regelstomme
<b>Fönster</b>	Träfönster med aluminiumbekläd utsida
<b>Entrépartier</b>	Aluminium
<b>Värme, vatten och sanitet</b>	Vattenburet radiatorsystem. Individuell mätning av varmvattenförbrukning. FTX-system och fjärrvärme
<b>El</b>	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Individuell elmätning
<b>Ventilation</b>	FTX-system
<b>TV, telefon och dator</b>	Triple-play via Telia
<b>Gemensam uteplats</b>	Taketerrass
<b>Förråd</b>	Lägenhetsförråd i källarplan
<b>Cykelförråd</b>	Plats för cyklar i källaren och på gården
<b>Soprum</b>	Källsorteringsrum nås från gården
<b>Garage</b>	I källaren
<b>Postboxar</b>	Postboxar med digital display i trapphusens entréer. Tidningshållare placeras utanför respektive tamburdörr
<b>Digital anslagstavla</b>	Digital anslagstavla i varje trappuppgång, där föreningen snabbt och enkelt kan informera alla i huset samt uppdatera namn på boende



# Inredningsval

SKRÄDDARSY DIN NYA BOSTAD

## JM ORIGINAL

För din nya bostad finns en färdig originalinredning framtagen som ingår i priset för din nya bostad. Det finns även ett utbud av inredning som kan väljas utöver original. Utbudet är valt speciellt för ditt bostadsprojekt och presenteras i katalogen Inredningsval. Där framgår även kostnaden för respektive alternativ. JM reserverar sig för leveranshinder samt byte av modell och beteckning på maskiner, material och varor. Byte till annan maskin, material eller vara med likvärdig eller förbättrad kvalitet och funktion kan komma att ske utan föregående avisering.

## INREDNINGSMÖTE OCH VISNING

När du har bestämt dig för en bostad kommer du att bli inbjuden till ett inredningsmöte av projektets inredningsansvarige. På mötet går ni igenom din bostads originalinredning samt möjliga inredningsval enligt katalogen Inredningsval.

## PRISER

I bostadens pris ingår originalutförande. Samtliga priser i katalogen Inredningsval är inklusive moms. Inredningsvalspriserna är mellanskillnaden från JM Original och gäller som tillägg, alternativt

utbyte från originalutförandet. I priset ingår även montering om inte annat anges. Möjliga bygg- och eländringar finns presenterade i katalogen Inredningsval. För dessa tillkommer en grundavgift för upprättande av nya ritningar.

## BESTÄLLNING OCH SISTA BESTÄLLNINGSDAG

Många produkter har lång leveranstid. Det är inte möjligt att göra beställningar efter sista beställningsdagens utgång.

Efter att du har gjort dina inredningsval så skickar vi dig en inredningsbeställning. Det är mycket viktigt att du går igenom att allting stämmer. Beställningen är bindande och kan inte ändras i efterhand. Är beställningen inte gjord före sista beställningsdagens utgång, inreds bostaden enligt JM.

## BETALNINGSVILLKOR

Efter godkänd beställning av dina inredningsval kommer JM skicka en faktura på 50 procent av totala kostnaden. Resterande del inbetalas senast på tillträdesdagen. Vid beställning för mindre än 10 000 kr faktureras hela beloppet direkt.



# Försäljning och ekonomi

## SAMLAD EKONOMISK INFORMATION

### BOKNINGSAVTAL

I ett första försäljningsskede tecknas ett bokningsavtal med alla kunder. Inom en vecka från att bokningsavtal har tecknats ska en bokningsavgift om 20 000 kr erläggas. I samband med detta erbjuds en boendekostnadskalkyl. Du kan endast ha en pågående bostadsaffär åt gången hos JM eller dess dotterbolag. Med pågående affär menas ej tillträdna bostadsaffärer. Om blivande köpare väljer att inte teckna ett bindande avtal återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift på 7 000 kr och JM/Seniorgården/Borätt äger rätt att anvisa bostaden till annan köpare. Bokning sker så länge arbetet med kostnadskalkyl eller ekonomisk plan pågår.

### FÖRHANDSAVTAL

När bostadsrättsföreningen är bildad och har erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott tecknas förhandsavtal med föreningen.

Innan styrelsen i föreningen undertecknar förhandsavtalet ska den pröva om du senare vid upplåtelseavtalets skrivning kan godtas som medlem i föreningen. I samband med prövningen tas en kreditupplysning och det kontrolleras att boendekostnadskalkylen fortfarande är aktuell. Du ska också kunna påvisa hur du tänker finansiera din bostad. Prövningen är en kontroll av din ekonomi och betalningsförmåga. Inom en vecka efter att bostadsrättsföreningen undertecknat förhandsavtalet och du fått ett original av avtalet, ska en förskottsbetalning om 100 000 kr erläggas. Förskottet avräknas med tidigare erlagd bokningsavgift.

### UPPLÅTELSEAVTAL

Efter att bostadsrättsföreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt, ska upplåtelseavtal tecknas och i samband med detta beviljas medlemskapet. Vid detta tillfälle erläggs en dellikvid om 100 000 kr som avräknas med tidigare erlagd bokningsavgift och förskott. Den andra dellikviden om 10 procent av priset erläggs cirka 4 månader före tillträdesdagen. Dellikviden avräknas mot tidigare erlagd bokningsavgift, förskott och första dellikvid.

Innan styrelsen i föreningen undertecknar upplåtelseavtalet ska den göra en prövning om du kan godtas som medlem i föreningen. Det gäller inte om du tidigare har tecknat förhandsavtal. I samband med detta tas en kreditupplysning och det kontrolleras att boendekostnadskalkylen fortfarande är aktuell. Prövningen är en kontroll av din ekonomi och betalningsförmåga.

### INSATS (INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT) OCH MÅNADSAVGIFTER

Framgår av prislista eller den ekonomiska planen.

### SLUTBETALNING

Senast på tillträdesdagen ska resterande del av insats och upplåtelseavgift vara betald. Kvitto på fullgjord betalning ska uppvisas i samband med utlämning av nycklarna till bostaden.

### ÅRSAVGIFT

Årsavgiften betalas, månadsvis i förskott, från och med tillträdesdagen.

### TILLTRÄDE

Preliminärt från kvartal 2, 2022.

### BESIKTNINGAR

Slutbesiktning görs innan du tillträder bostaden. Besiktningen utförs av en besiktningsman (utsedd av bostadsrättsföreningens styrelse) som kontrollerar utförda arbeten. Vid besiktningen deltar även en representant från bostadsrättsföreningen och en från entreprenören. Du bör också närvara för att kunna framföra synpunkter till besiktningsmannen samt kontrollera eventuella inredningsval. Inbjudan kommer att skickas ut i god tid före besiktningsdatum.

Efterbesiktning sker också innan tillträdet. Syftet med efterbesiktningen är att kontrollera att de eventuella fel och brister som påtalats vid slutbesiktningen har åtgärdats.

Garantibesiktning görs cirka två år efter slutbesiktningen. Här noteras fel som framträtt under garantitiden.

### VILLKOR I ÖVRIGT

Övriga villkor framgår av upplåtelseavtalet och bostadsrättsföreningens stadgar som du erhåller i samband med undertecknandet av upplåtelseavtalet.

# En trygg bostadsaffär

TRYGGHET ATT KÖPA BOSTAD FRÅN JM

## TRYGGHET I BOENDET

Att bo med bostadsrätt innebär att du tillsammans med övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen äger och förvaltar bostäderna och andra gemensamma anläggningar som ingår i föreningens egendom. Du har ständig besittningsrätt till din bostad och kan inte bli uppsagd av föreningen förutsatt att du sköter dina skyldigheter. Du har även rätt att sälja din bostad till vem du vill, förutsatt att styrelsen kan bevilja medlemskap.

## MEDBESTÄMMANDE

När du förvärvat en bostadsrätt är du också delägare i föreningens samtliga tillgångar. Du och dina grannar bestämmer över era bostäder genom den styrelse som ni väljer vid den årliga föreningsstämman. Den styrelse som initialt bildar föreningen sköter verksamheten till årsstämman efter det att fastigheten är färdigställd. Under denna period väljs de boende successivt in i styrelsen.

## BOENDE TILL SJÄLVKOSTNAD

Du betalar en årsavgift som ska täcka din andel av föreningens kostnader såsom räntor, amorteringar samt drift- och underhållskostnader. Föreningens medlemmar har inget vinstintresse så du bor till självkostnadspris.

## FÖRVALTNING

Efter inflyttning sköts den ekonomiska och tekniska förvaltningen av JM ABs förvaltningsbolag JM@home.

## GARANTITID

Garantitiden för byggnadsarbeten är fem år. För vitvaror, blandare/ vs-armaturer och ytskikt som målning och tapet är garantitiden två år.

## Trygghetspaket & trygg förening

JM har byggt bostäder i mer än 70 år och har en säker boendeform och trygg investering för dig.

- Dubbelt boendekostnadsskydd
- Tillträdesskydd
- Försäkring för förskott, insats och upplåtelseavgift
- Underhållsplan som säkerställer långsiktigt underhåll
- JM köper eventuellt osålda lägenheter
- Bra marginal för drift, ränta, amortering och underhåll ger en ekonomisk pålitlig förening
- Professionella och oberoende styrelse ledamöter vid uppstart av förening
- Ekonomisk plan granskad av intyggivare, tillsedd av Boverket

LÄS MER PÅ  
[JM.SE/TRYGGHETSPAKET](http://JM.SE/TRYGGHETSPAKET)



JM är en del av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad som finns till för att skapa tryggare bostadsrättsföreningar.

LÄS MER PÅ  
[TRYGGBOSTADSRATTSMARKNAD.SE](http://TRYGGBOSTADSRATTSMARKNAD.SE)

# Miljöanpassat boende

Det ska vara lätt att leva miljövänligt och med bra inomhusklimat i en bostad byggd av JM. Alla våra hus lever upp till en rad specificerade krav på metoder och tekniska lösningar som både ska minska miljöbelastningen och ge en god inomhus- och livsmiljö. Miljöhänsyn är också ekonomiskt fördelaktigt, eftersom energi- och vattensnåla installationer ger lägre hushållskostnader.

## SVANENMÄRKTA BOSTÄDER

Från och med år 2018 startar JM bara Svanenmärkta bostadsprojekt. Miljömärkningen innebär att Svanen granskar JM:s miljöarbete, exempelvis valet av sunda material som ger en hälsosam inomhusmiljö. En Svanenmärkt bostad byggs fuktsäkert, har god ventilation och ett bra insläpp av dagsljus. Virket till större träkonstruktioner kommer från hållbara skogsbruk. Svanen kontrollerar även att husen är mer energieffektiva än myndigheternas byggregler kräver.



Byggnad  
3089 0083

## NATURLIGA MATERIAL

JM tillämpar försiktighetsprincipen, vilket innebär att vi väljer bort produkter redan vid misstanke om negativ miljöpåverkan. Via vår miljövarudatabas kontrollerar vi alla byggprodukter som kan tänkas orsaka miljöproblem. På så sätt undviker vi hälso- och miljöfarliga ämnen i våra hus, som t ex mjukgörare i plaster (exempelvis ftalater) och bromerade flamskyddsmedel. JM använder i så stor utsträckning som möjligt beprövade naturmaterial som trä, sten, kakel och klinker.

## ALLERGIHÄNSYN

Alla JM:s bostäder har helt PVC-fria yt- och tätskikt, eftersom forskning visar på ett möjligt samband mellan allergiska besvär hos barn och PVC-plast. Vi avstår även från vissa särskilt allergiframkallande träslag, som till exempel Röd Ceder, Santos palisander, Merbau och Sapele.

I planteringarna som omger JM:s hus väljer vi växter och träd som är giftfria och lämpliga för allergiker, som äppelträd och rosor.

## GARAGE

17 parkeringsplatser för de boende finns i garaget, varav 6 med laddstolpe för elbil.

## KÄLLSORTERING

Alla JM:s bostäder är utrustade för källsortering av avfall.

## FUKTSÄKRING

Genom flera olika skyddsåtgärder minimeras risken för fuktrelaterade problem i JM:s bostäder. Fuktsäkring finns alltid i diskbänkskåp och under diskmaskin, kyl och frys. I badrummen ställs extra höga fuktskyddskrav. Vi använder tätskikt med högt så kallat ånggenomgångsmotstånd. I stället för vanliga gipsskivor använder vi särskilt vattentåliga skivmaterial i badrum. Samtliga installationsarbeten uppfyller kraven enligt branschreglerna "Säker vatteninstallation".

## BRA INOMHUSLUFT

Luften som går in i bostaden via ventilationssystemen renas med luftrenande filter.

## GOD ELMILJÖ

JM minimerar exponeringen för elektriska och magnetiska fält i bostaden, i enlighet med försiktighetsprincipen. Tack vare ett femledarsystem begränsas de magnetiska fälten i hela fastigheten, och vi undviker att placera elcentraler i anslutning till sovrum.

## GOD LJUDMILJÖ

JM strävar efter att bygga bostäder som är tystare än vad svenska byggregler kräver, eftersom vi vet att störande ljud och buller av många uppfattas som det största problemet i boendemiljön. Extra tjocka väggar och bjälklag ger mycket god ljudisolering mellan lägenheterna och höga ljudkrav ställs på ventilations- och värmesystem. Våra ytterdörrar håller god ljudklass och brevinkast i dörrarna ersätts med postboxar i trapphusens entréer.

## JM'S MILJÖARBETE

Vill du veta mer om vårt hållbarhetsarbete eller har du idéer för hur vi kan bli ännu bättre i vårt miljöarbete besök oss på [jm.se](http://jm.se)







# Så köper du bostad av JM

## ALLA VIKTIGA STEG I PROCESSEN



### 1. VISNING

På jm.se och i annonser får du information om när vi visar våra nya bostäder. På våra visningar kan du se modeller, ritningar och illustrationer som beskriver hur bostäderna kommer att se ut när de är klara.



### 2. BOKNING

När du har hittat den lägenhet du vill ha kan du skriva ett bokningsavtal. Avtalet innebär att en specifik lägenhet blir bokad för din räkning. Du betalar en bokningsavgift om 20 000 kr.



### 3. KONTRAKTSKRIVNING

När vi på JM fått in tillräckligt med bokningar för att starta produktionen av huset är det dags att skriva kontrakt, ett så kallat upplåtelseavtal alternativt ett förhandsavtal. Vid förhandsavtal betalar du ett förskott om 100 000 kr. När bostadsrättsföreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt, ska upplåtelseavtal tecknas. Vid detta tillfälle erläggs en första dellikvid om 100 000 kr som avräknas mot tidigare erlagd bokningsavgift och förskott. Den andra dellikviden om 10 procent av priset erläggs cirka 4 månader före tillträdesdagen. Dellikviden avräknas mot tidigare erlagd bokningsavgift, förskott och första dellikvid.



### 4. INFORMATIONSMÖTEN

Under tiden du väntar på att din nya bostad ska färdigställas håller vi ett antal olika informationsmöten. På våra möten får du tillfälle att ställa frågor och du får dessutom möjlighet att lära känna dina nya grannar. Vi berättar också kontinuerligt via e-post och bostadsföreningens hemsida om hur arbetet med de nya bostäderna fortskrider.



### 5. INREDNINGSVÄL

Under den här processen får du träffa våra erfarna inredare som hjälper dig med valet av fast inredning i din bostad. De kan ge dig professionella råd om, materialval och andra inredningsdetaljer. Som stöd får du katalogen Inredningsval som beskriver vilka olika val av inredning du har möjlighet att göra.



### 6. KONTROLL & BESIKTNING

När det närmar sig tillträde av den nya bostaden är det dags för inredningsvisning och besiktning. Till inredningsvisningen har din inredningsansvarige säkerställt att dina inredningsval stämmer. Vid besiktningen kontrollerar en utomstående besiktningsman att arbetet är fackmannamässigt utfört.



### 7. SLUTBETALNING

Innan du tillträder lägenheten är det dags att betala in den resterande delen av köpeskillingen, den s.k. slutlikviden. Vid den här tidpunkten ska du också betala slutfakturan på de eventuella inredningsval du beställt.



### 8. TILLTRÄDE

Senast tre månader före tillträdet får du besked om ett definitivt tillträdesdatum. På tillträdesdagen bekräftar du att slutbetalningen är gjord. Vi träffas i din nya bostad för att vi ska kunna lämna över nycklarna och den nya bostaden till dig.

### HANTVERKSHJÄLPEN

I samband med att du flyttar in i en JM bostad erbjuder vi två timmars fri hantverkshjälp. Kanske behöver du hjälp att sätta upp din tv eller montera gardinstänger?














# Ordlista

<b>Andelstal</b>	Andelstalet anger hur stor del bostaden utgör av Bostadsrättsföreningen.
<b>Bjälklag</b>	Horisontellt bärande konstruktion mellan våningsplan.
<b>Biarea (BIA)</b>	Area inom bostad vid våning helt eller delvis under mark som ej är boarea.
<b>Bostadsarea (BOA)</b>	Summan av arean för utrymmen helt eller delvis inrättade för boende, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida och vars golv ligger ovan mark eller delvis under mark.
<b>Bröstningshöjd</b>	Avståndet från golv upp till underkant på fönster.
<b>Bygg- och eländringar</b>	Förändring av planlösning, elinstallationer eller liknande, vilket innebär att en ny ritning måste uppföras.
<b>Byggherre</b>	Byggherre i plan- och bygglagens mening är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings-, eller markarbeten.
<b>Detaljplan</b>	Reglerar hur mark- och vattenområden får användas, vilka byggnader eller anläggningar som får finnas och storleken på dessa.
<b>Efterbesiktning</b>	Efterbesiktning sker innan tillträdet och kontrollerar att de eventuella fel och brister som noterats vid slutbesiktningen har åtgärdats.
<b>Frånluft</b>	Den luft som förs bort från ett rum.
<b>FSC-märkt</b>	FSC är en oberoende certifiering som verkar för ett miljöanpassat, socialt ansvarstagande och ekonomiskt livskraftigt bruk av världens skogar.
<b>FTX-system</b>	Ventilationssystem med både frånlufts- och tillluftsfläktar samt värmeväxlare som återvinner värmeenergin ur frånluften.
<b>Fuktsäkring</b>	Genom olika skyddsåtgärder minimeras risken för fuktrelaterade problem. Fuktsäkring finns i diskbänkskåp och under diskmaskin, kyl och frys samt i badrum.
<b>Garantitid</b>	Garantitiden löper under en tvåårsperiod från godkänd slutbesiktning. Under denna tid har du rätt att få eventuella funktionsfel åtgärdade.
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Anläggningar såsom gata, parkeringar, grönytor, belysningar etc. vilka ägs gemensamt av flera fastighetsägare.
<b>Induktionshäll</b>	Spishäll där värmen alstras av magnetiska fält som anpassar sig efter kokkärlens storlek, vilket innebär att endast botten på kokkärlet värms. Kräver kokkärl med ferromagnetisk botten.
<b>Ljudklass</b>	Angivelse av i vilken utsträckning t ex dörrar och fönster skyddar mot störande ljud i enlighet med testresultat utförda på provningsinstitut.
<b>Klimatskärm</b>	De yttre byggnadsdelarna av ett hus, som ytterväggar, grund, tak, ytterdörrar och fönster.
<b>Kontrollansvarig</b>	Certifierad och oberoende person som tillser att gällande bygglagstiftning följs, deltar i byggsamråd och närvarar vid kontroller och besiktningar.
<b>Lågenergihus</b>	Hus som väsentligen underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov, genom bland annat bättre isolerade väggar, energieffektiva fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning som standard.
<b>Miljövarudatabas</b>	Databas med byggprodukter som miljöklassificerats. Används för att kontrollera att de material som används inte innehåller farliga ämnen eller på annat sätt är onödigt miljöbelastande.
<b>Radiatorer</b>	Värmeelement för att värma upp inomhusluft.
<b>Samfällighet</b>	Förvaltar gemensamhetsanläggningar såsom gata, parkeringar, grönytor, belysningar etc. vilka ägs av en gemensamhetsanläggning bestående av flera fastighetsägare.
<b>Slutbesiktning</b>	En oberoende besiktningsman besiktar det färdigställda huset.
<b>Säkerhetsdörr</b>	Med en säkerhetsdörr uppnår man en tryggare bostad.
<b>Terrass</b>	En plan vistelseyta anlagd ovanpå del av byggnad.
<b>Telia Triple Play</b>	Kommunikationslösning där fastigheten försörjs med fiberkabel för telefoni, TV och data.
<b>Tilluft</b>	Den luft som tillförs ett rum.
<b>Tilluftsdon</b>	Reglerar tilluftflödet till ett utrymme. Donet är vanligen monterat i tak.
<b>U-värde</b>	Förmågan att överföra värme från ett utrymme till ett annat. En yttervägg eller ett fönster ska isolera så bra som möjligt och bör därför ha ett lågt U-värde.
<b>Värmestammar</b>	Förser lägenhetens radiatorer med värmevatten.
<b>Årsavgift</b>	Årsavgiften skall täcka din del av föreningens gemensamma kostnader, till exempel räntor, amorteringar, förvaltning och fastighetsförsäkring.

# Symbolförklaring

=====	Tillvalsvägg
=====	Frånvalsvägg
	Diskmaskin
	Kombinerad kyl och frys
	Micro
	Högsåp ugn/micro
	Kombinationsugn
	Spishäll
-----	Klädstång
KLK	Klädkammare
FRD	Förråd
	Garderob
	Skjutdörrsgarderob
	Linnesåp
	Linneback i skjutdörrsgarderob
	Stådsåp
	Ståd i skjutdörrsgarderob
	Tvåtmaskin
	Torktumlare
	Kombinerad tvåtmaskin och torktumlare
	Torkställning samt förberett för handdukstork
FTV	Förstärkt vägg för TV
FS	Fördelarsåp
EL/IT	El/IT - central
	Schakt

Rumshöjd 2,5 meter om inget annat anges

Rätt till förändringar förbehålls

# Varför ska du köpa din framtida bostad från JM?

När du väljer att köpa en bostad från JM fattar du samma beslut som tiotusentals gjort före dig. I över 70 år har vi lämnat över nycklarna till människor som sedan klivit över tröskeln till sitt sprillans nya hem där ingen annan sovit, lagat mat eller ätit sommarfrukost på balkongen.

Vår långa erfarenhet har gjort oss till experter på vad som gör en bostad till ett hem. Vi vet hur viktigt det är med en genomtänkt inredning där allt är lika praktiskt och hållbart som det är vackert. Vi vet också att närområdet är minst lika avgörande. Närhet till förskolor, kommunikationer, natur och vatten är lika intressant som hur planlösningen ser ut.

De hus vi bygger idag ska stå i minst 100 år. Hållbarhet har alltid varit grundläggande för oss, och självklart är alla bostäder Svanenmärkta. I våra hus skrivs historia.  
På vilken våning börjar din?

