

HJÄRUP

Tellus

BOSTADSAKTA

KOMMUN STAFFANSTORP	LÄGE FAMILJEVÄNLIGT	Med klimattänk redan på byggstadiet och god boeekonomi i fokus planerar vi 21 bostadsrätter i form av radhus i två eller tre plan. Granne med vackra Hjärups Park vill vi skapa ett nytt kvarter med trivsamma hem som är utformade för en bekväm vardag och en hållbar framtid.	UPPLÅTELSEFORM BOSTADSRÄTT	BOSTÄDER 21
OMRÅDE HJÄRUP	TILLTRÄDE FRÅN VINTERN 2024/2025		BOAREA 106-142 KVM	BOENDEFORM RADHUS



Innehåll

Om Tellus	4
Hållbarhetsarbete Brf Tellus	6
Situationsplan	8
Planlösningar	10
Fasader	42
JM Original	46
Rumsbeskrivning	48
Teknisk beskrivning	50
Inredningsval	51
Försäljning och ekonomi	52
En trygg bostadsaffär.....	53
Miljöanpassat boende	54
Så köper du bostad av JM	56
Symbolförklaring	57
Ordlista	58

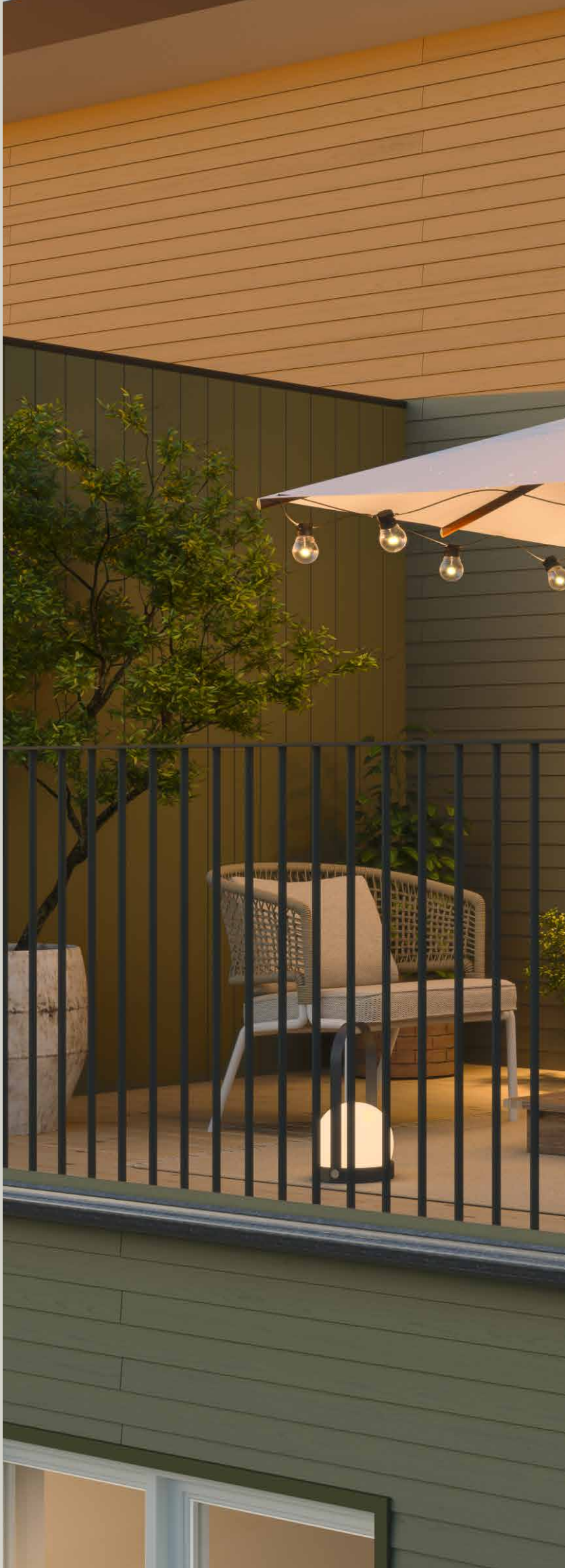
Tellus

Utgivningsdatum	September 2023
Tillträde	Vintern 2024/2025
Byggherre	JM AB
Totalentreprenör	JM AB
Arkitekt	White arkitekter
Information	JM AB
Internet	jm.se
E-post	kundtjanst.bostad@jm.se

Bostadsfakta framtagen av JM AB på uppdrag av Brf Tellus i Hjärup.

Design & Produktion: Ranelid reklambyrå AB
Visualiseringsbilder: Carbonwhite
Foto: JM Arkiv
Tryck: Ljungbergs Tryckeri
Produktionsår: 2023

JM AB reserverar sig för eventuella ändringar och felskrivningar. Fotografier och illustrationer är idébilder och kan avvika från verkligheten.





Om Tellus

I populära Hjärrup planerar vi radhus för den medvetna familjen. Granne med vackra Hjärrups Park vill vi skapa ett nytt kvarter med trivsamma hem som är utformade för en bekväm vardag och en hållbar framtid. Med klimattänk redan på byggstadiet och god boendeeekonomi i fokus planerar vi Brf Tellus med 21 bostadsrätter i



form av radhus i två eller tre plan. Det finns tre olika storlekar 106, 138 samt 142 kvadratmeter med minst tre sovrum. Oavsett vilken storlek du väljer så får du en familjevänlig bostad som har egen trädgårdstäppa med uteplats på utsidan och välplanerade, trivsamma kvadratmeter på insidan. Här kan hela familjen växa och trivas. Läs mer på jm.se







Hållbarhetsarbete i Brf Tellus

Tellus är JMs pilotprojekt i LFM30 där vi använder innovativ teknik och byggmetoder för att minska klimatutsläppen. Vi har integrerat hållbara lösningar på alla nivåer, från materialval till energieffektiva system och gröna områden.

LFM30 är en branschdriven lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö till 2030. Färdplanen går 15 år före svensk klimatlag och byggindustrins nationella färdplaner och är en modell för klimatomställningsarbetet i Malmö.

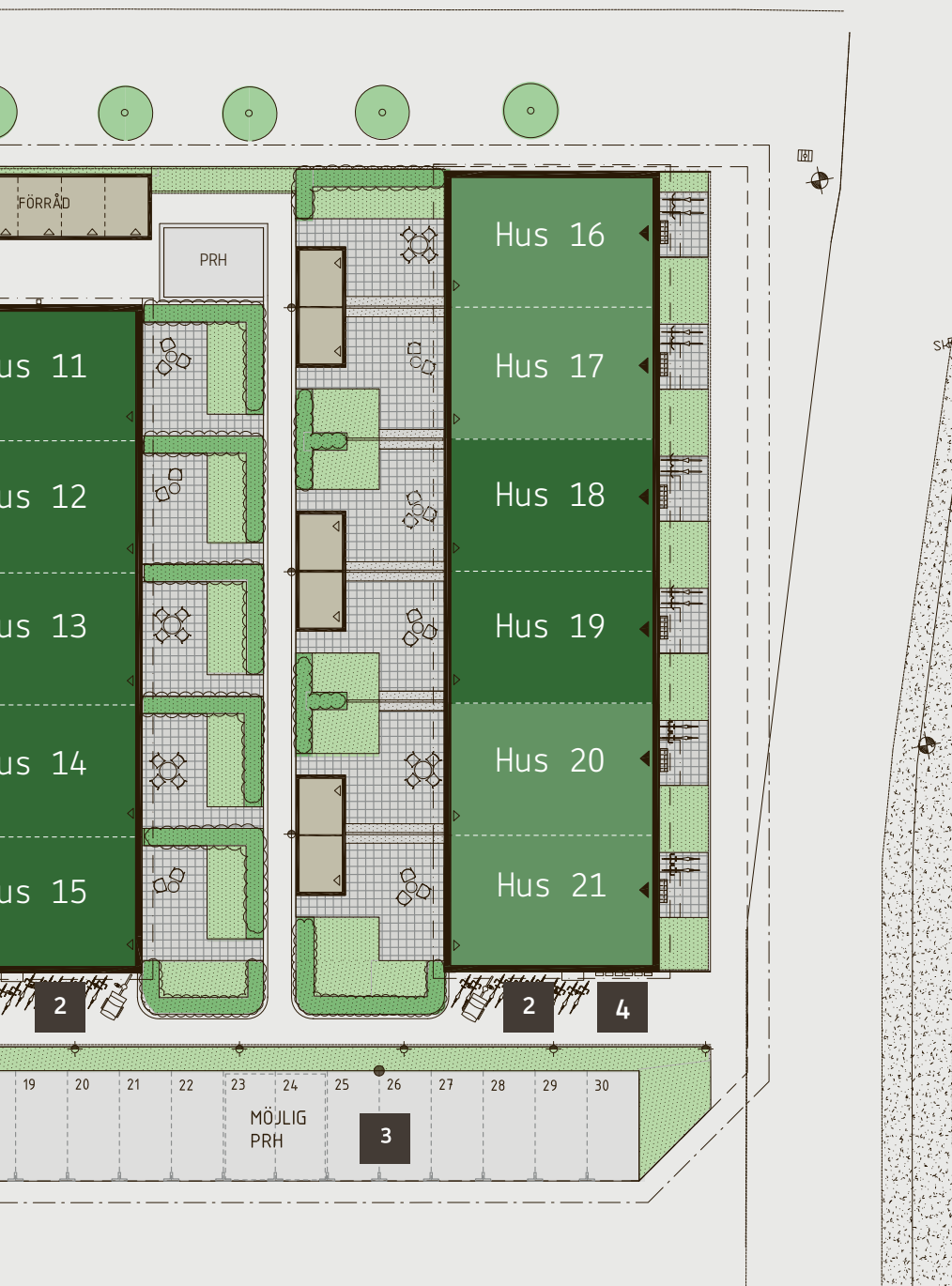
I Brf Tellus har vi engagerat oss i materialval med låg klimatpåverkan, vilket har resulterat i en minskning av koldioxidutsläppen. Våra utsläpp är nästan 20% lägre än Boverkets föreslagna gränsvärde för motsvarande småhus. Vi har även valt material som binder kol, vilket finns överallt i våra hus från väggar till isoleringsmaterial. Med kompletterande åtgärder arbetar vi för att kompensera de utsläpp av CO₂e som inte kan undvikas.

Besök jm.se för att läsa mer om vårt hållbarhetsarbete och detaljer om Brf Tellus. Läs även mer om LFM30 på lfm30.se för att förstå den bredare bilden och betydelsen av detta innovativa initiativ.

Situationsplan



- 5 rok, 106 kvm**
Hus 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11,
12, 13, 14, 15, 18 och 19
- 6 rok, 138 kvm**
Hus 4, 5 och 6
- 6 rok, 142 kvm**
Hus 16, 17, 20 och 21



1

MILJÖRUM

För rest- och hushållsavfall.
Gemensamt förråd samt elektronikrum.

2

CYKELPARKERING

Praktisk cykelparkering.

3

PARKERING

Bilen parkerar du utanför bilfria
Tellus med sina bilfria gator.
Möjlighet till laddplats.

4

POSTLÅDOR

Här hämtar du din post.

5

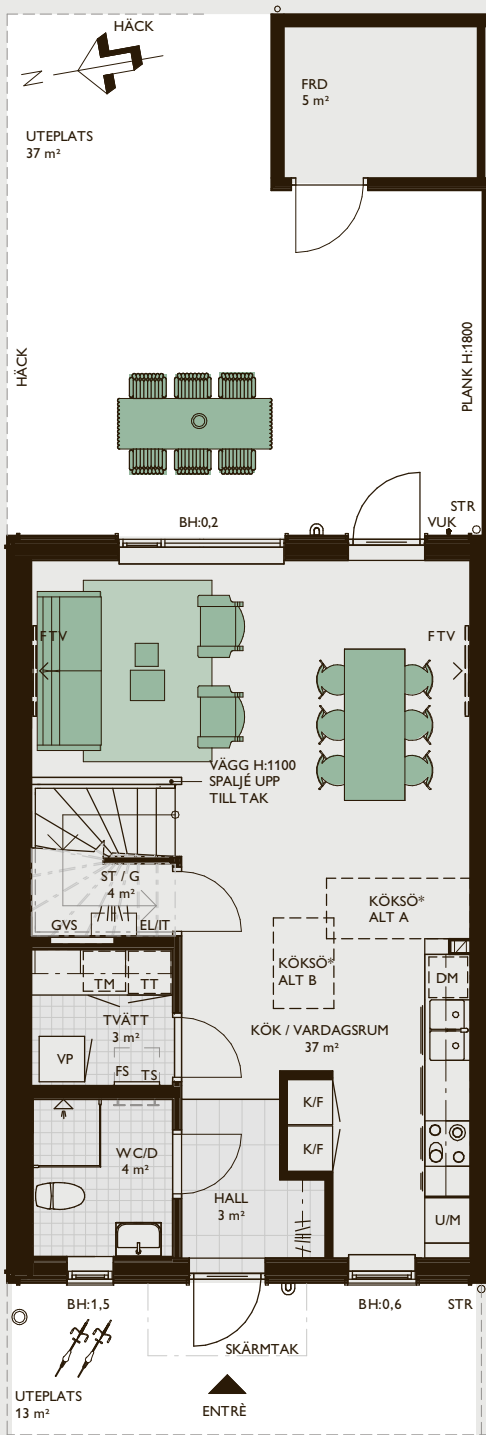
PERGOLA

Sittmöbler för fikastunder.

Hus 1

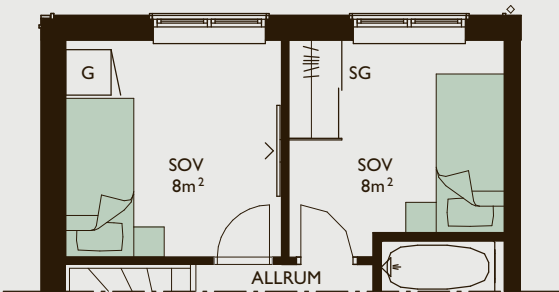
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

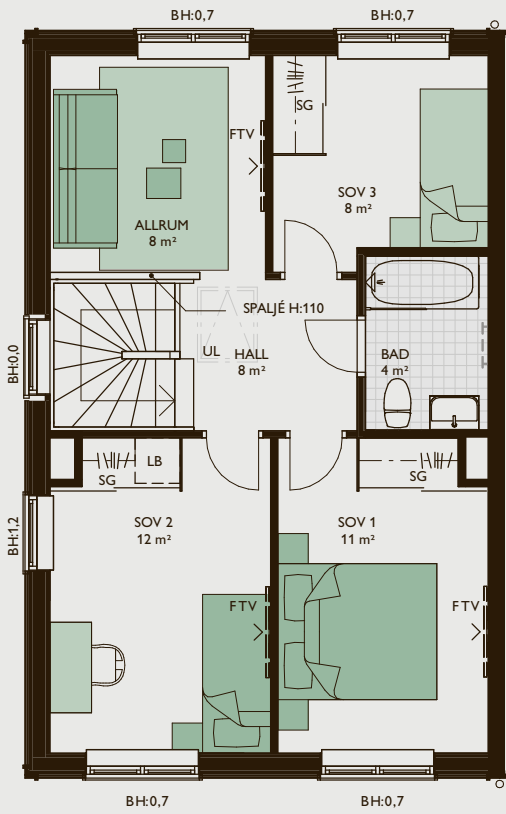


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

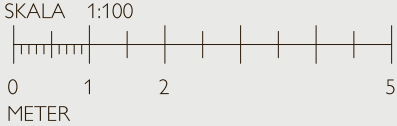


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



PLAN 02

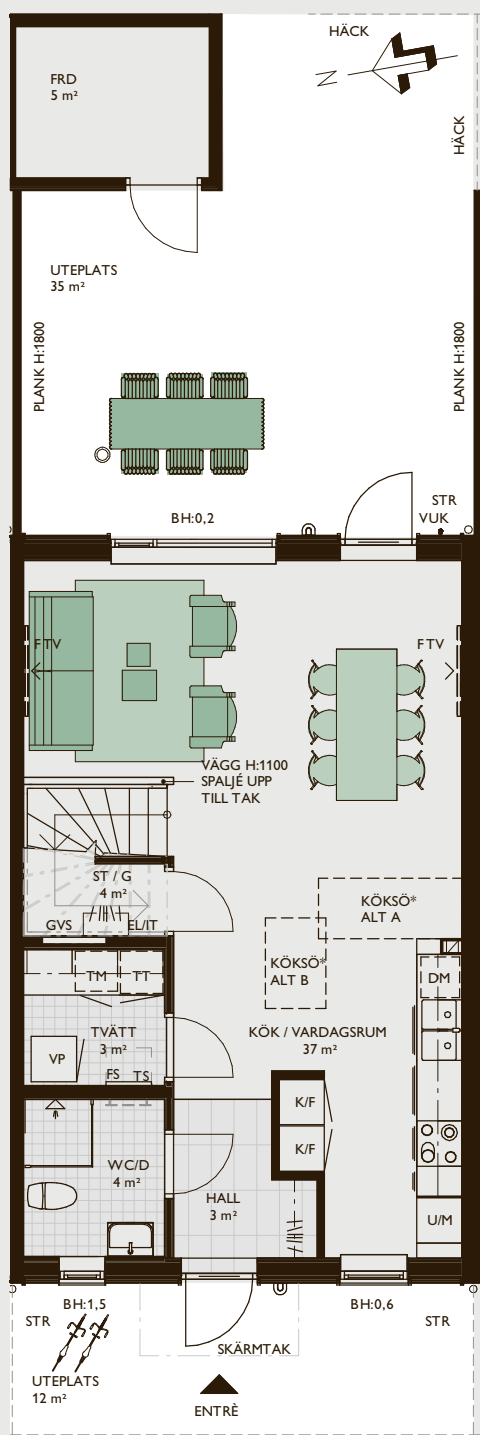
TELLUS
Hus 1



Hus 2

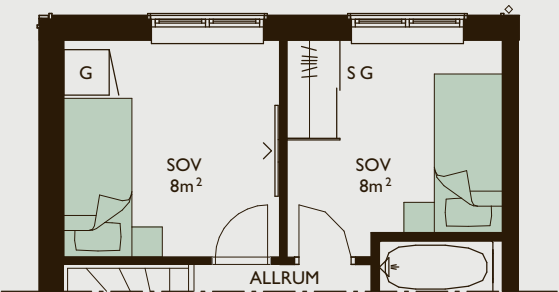
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

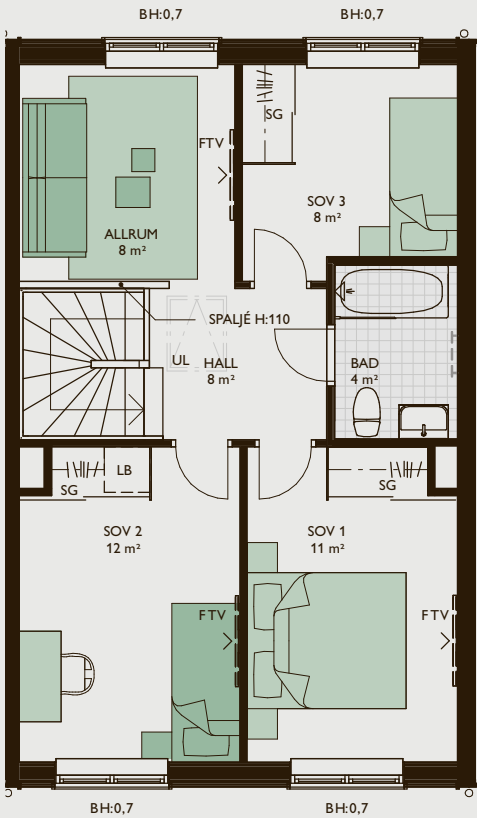


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

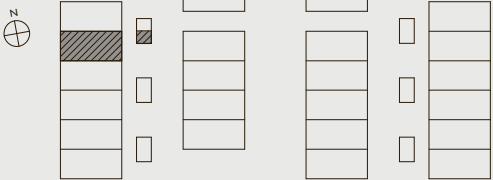
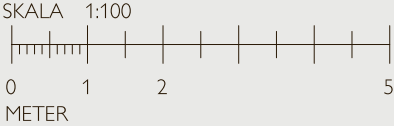


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



PLAN 02

TELLUS
Hus 2





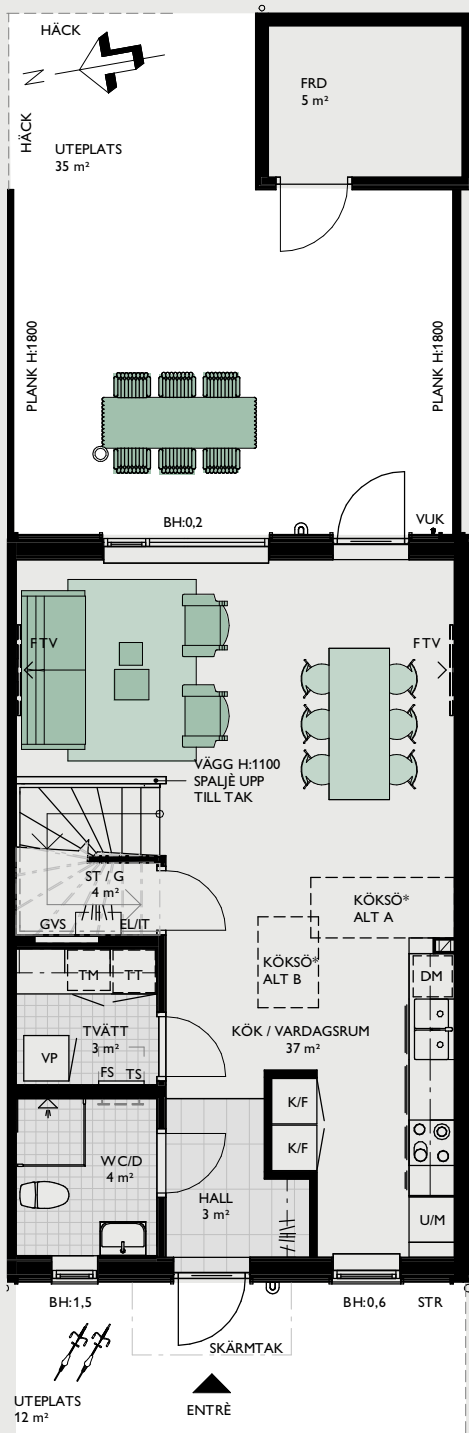
Det här ingår i din trädgård:

- Betongplattor vid husets fram- och baksida.
- Sådd gräsmatta
- Vattenutkastare
- Belysning vid entré och vid uteplats på baksidan
- Eluttag i anslutning till belysningen vid uteplatsen
- Plank eller häck mellan husen
- Förråd på tomten alternativt i separat förrådslänga
- Rabatter med växtlighet

Hus 3

5 rok, 106 kvm

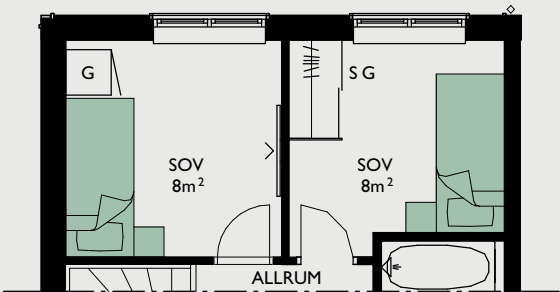
RADHUS I 2 PLAN



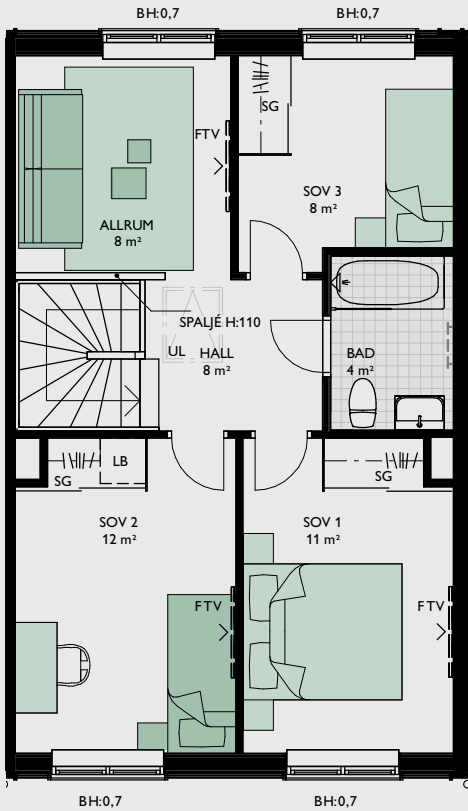
PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

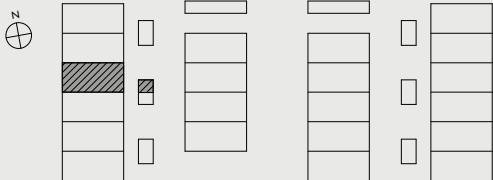
TELLUS
Hus 3



PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



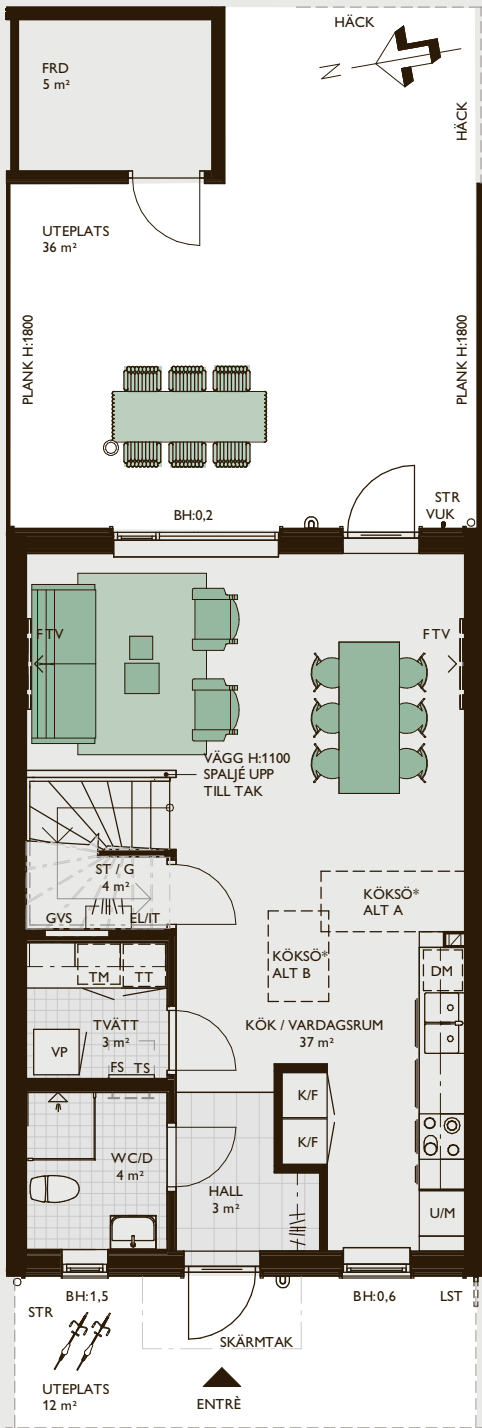
PLAN 02



Hus 4

6 rok, 138 kvm

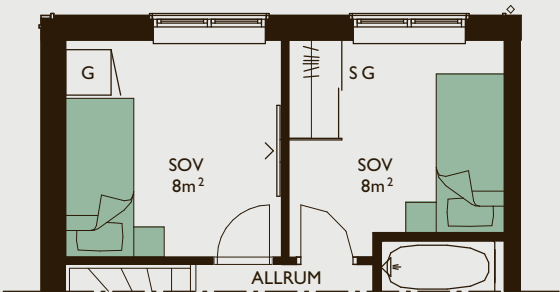
RADHUS I 3 PLAN



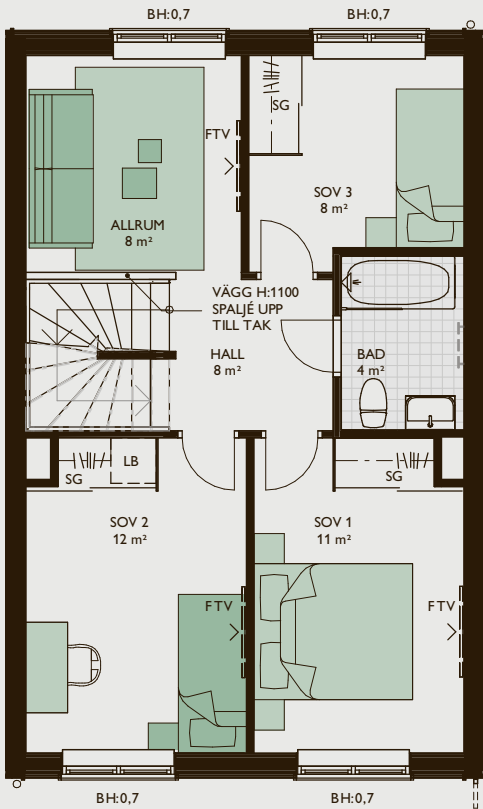
PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

TELLUS
Hus 4

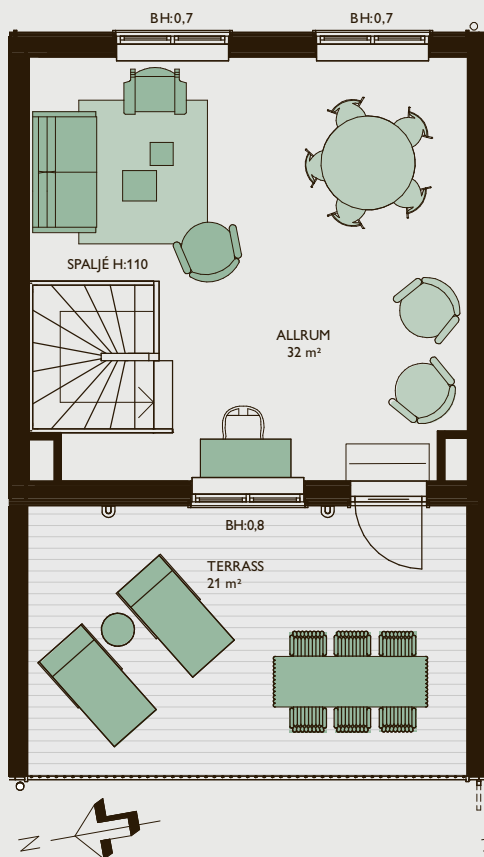


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

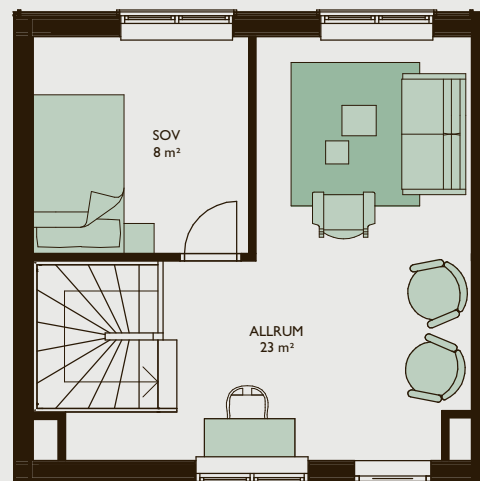


PLAN 02

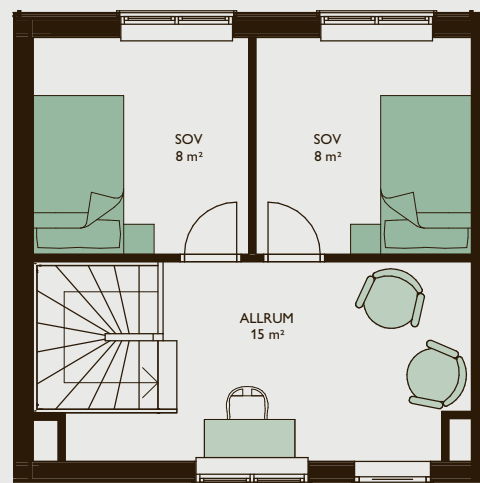




PLAN 03



PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 1

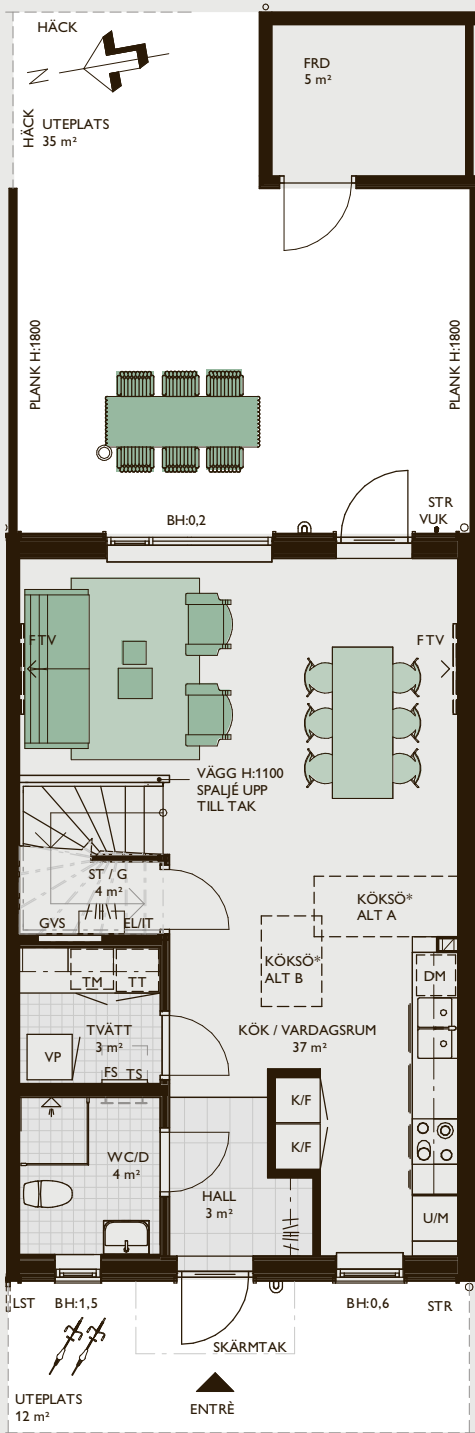


PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 2

Hus 5

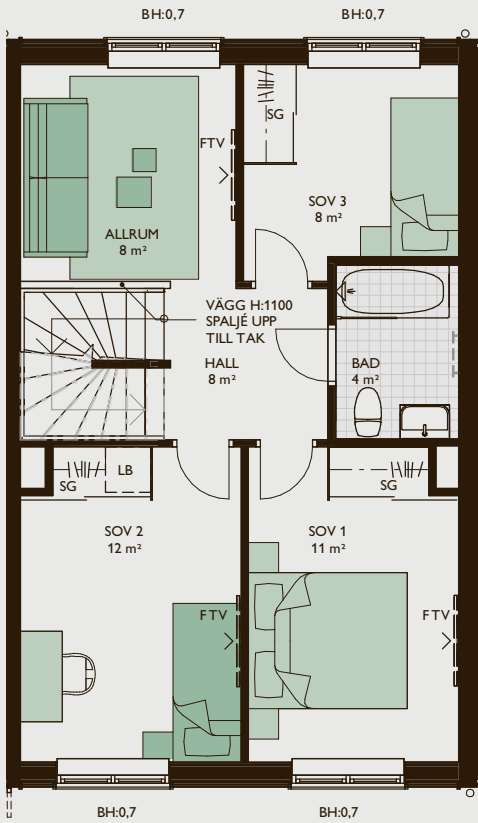
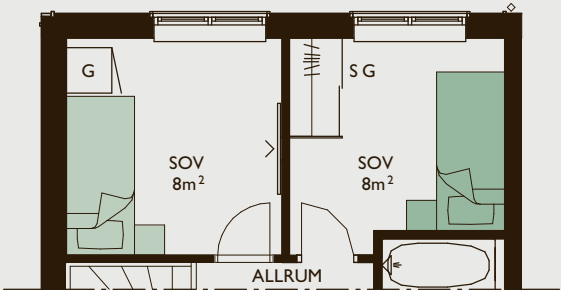
6 rok, 138 kvm

RADHUS I 3 PLAN

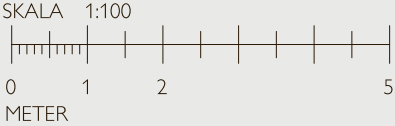


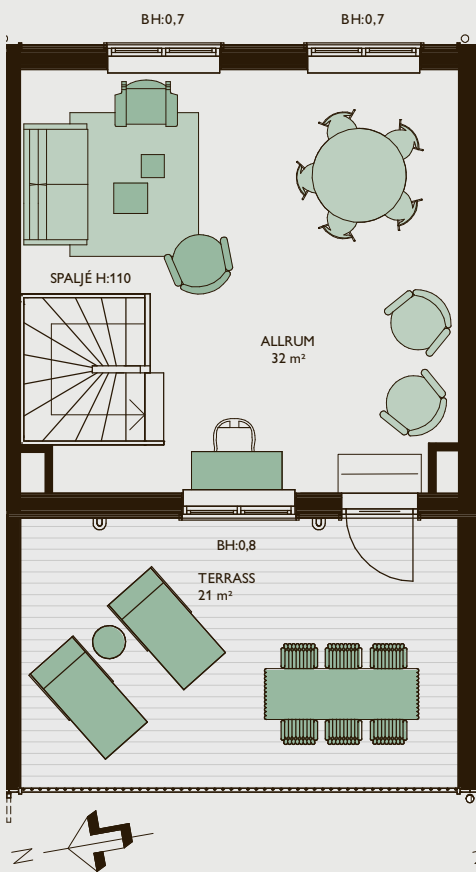
PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

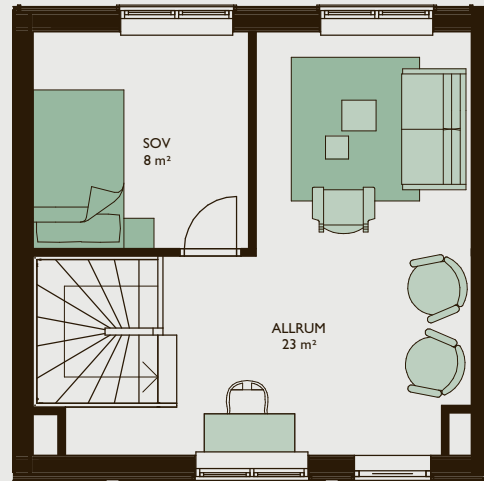


TELLUS
Hus 5

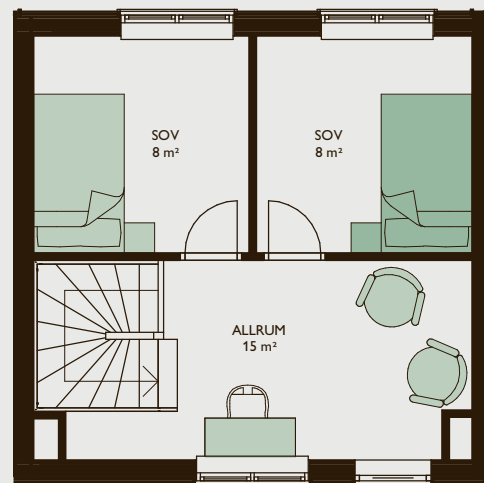




PLAN 03



PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 1

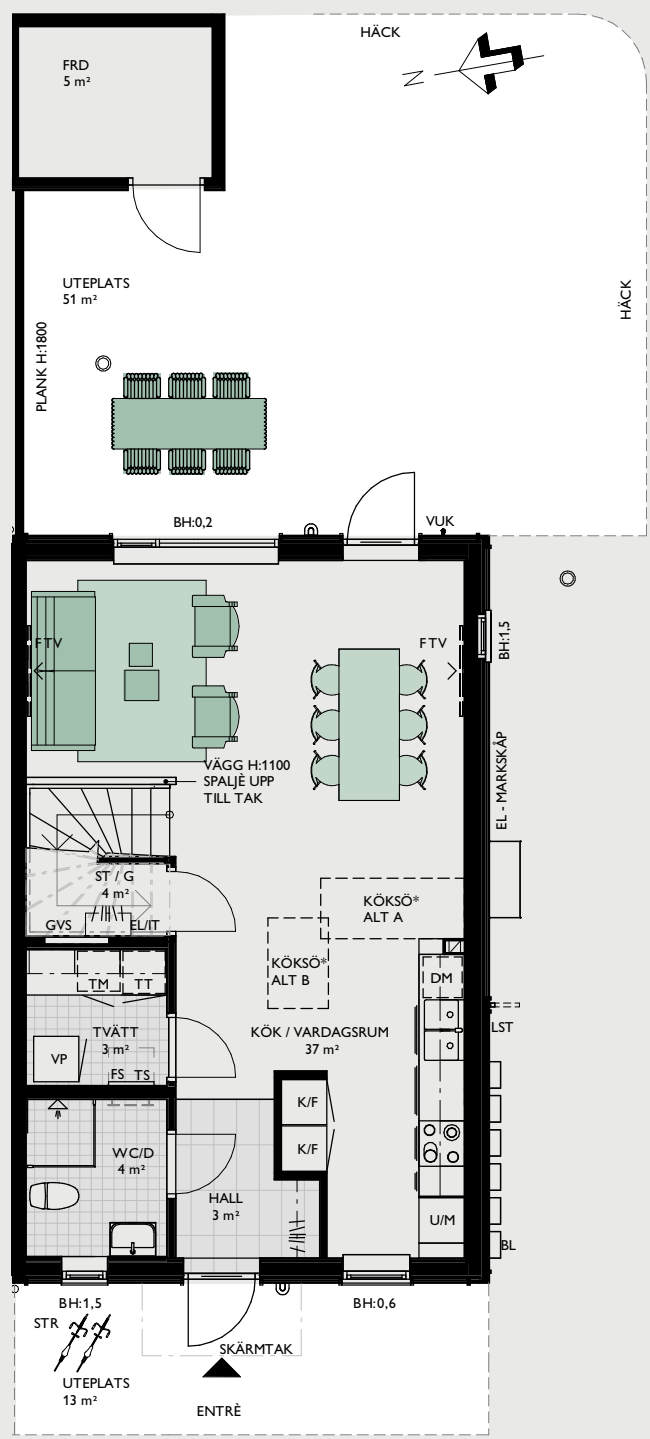


PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 2

Hus 6

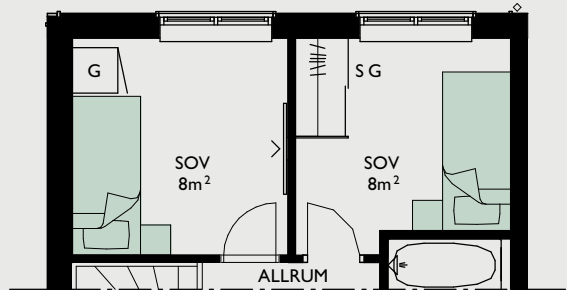
6 rok, 138 kvm

RADHUS I 3 PLAN

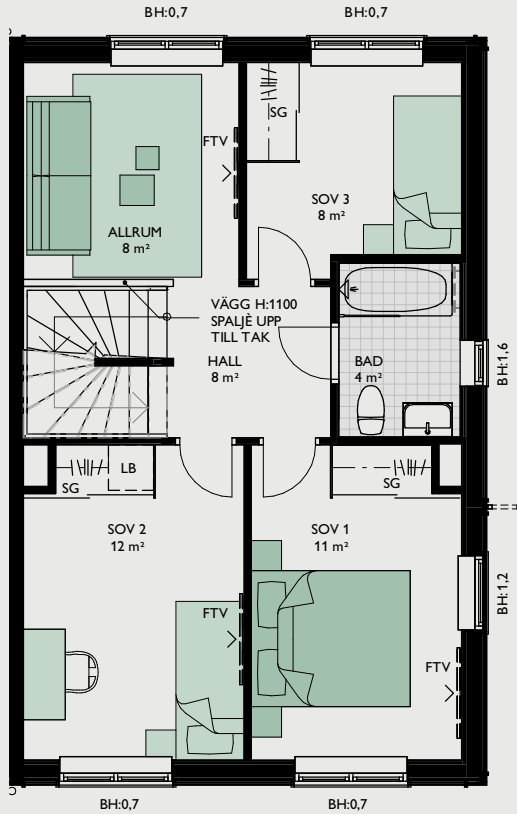


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

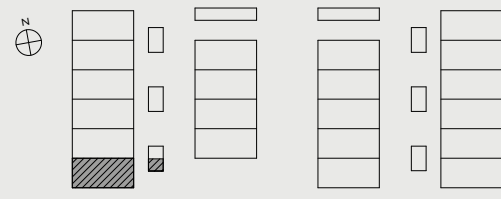


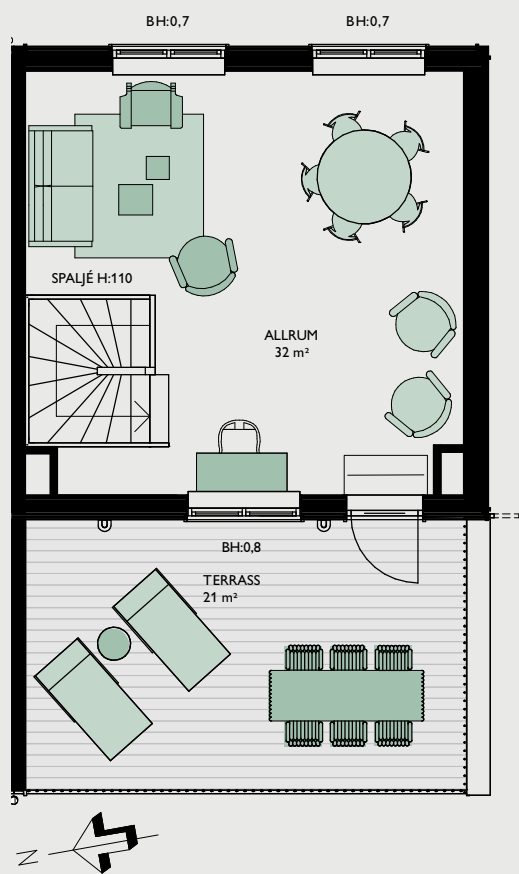
PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



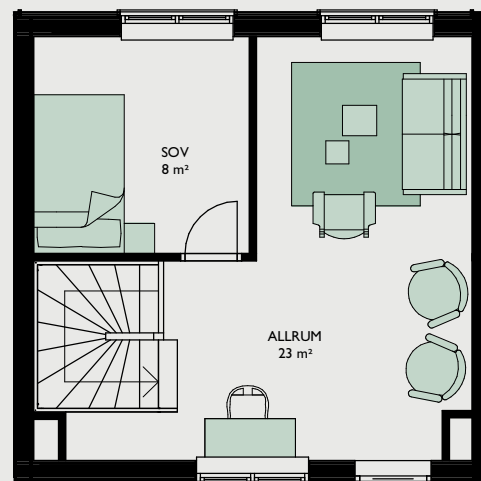
PLAN 02

TELLUS
Hus 6

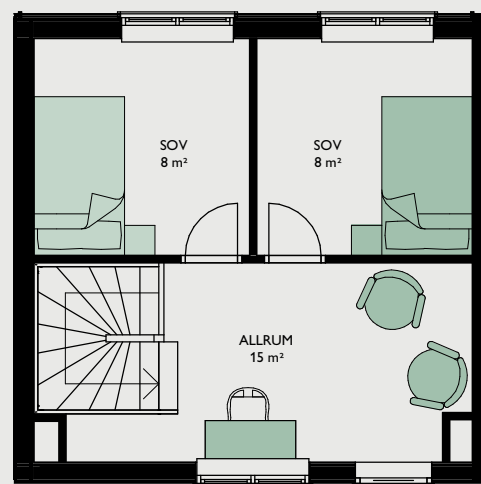




PLAN 03



PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 1

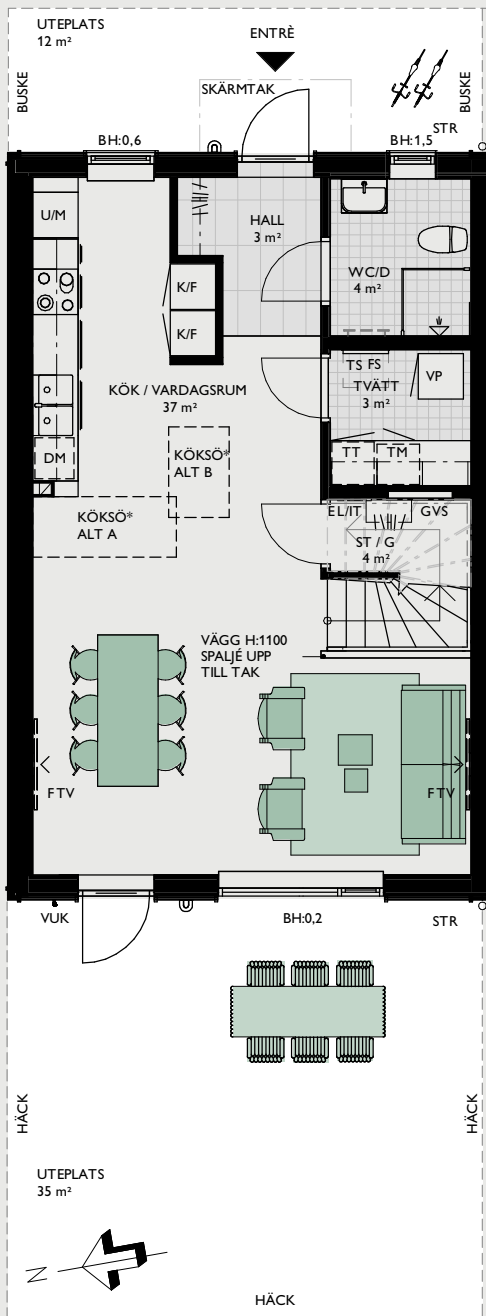


PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 2

Hus 7

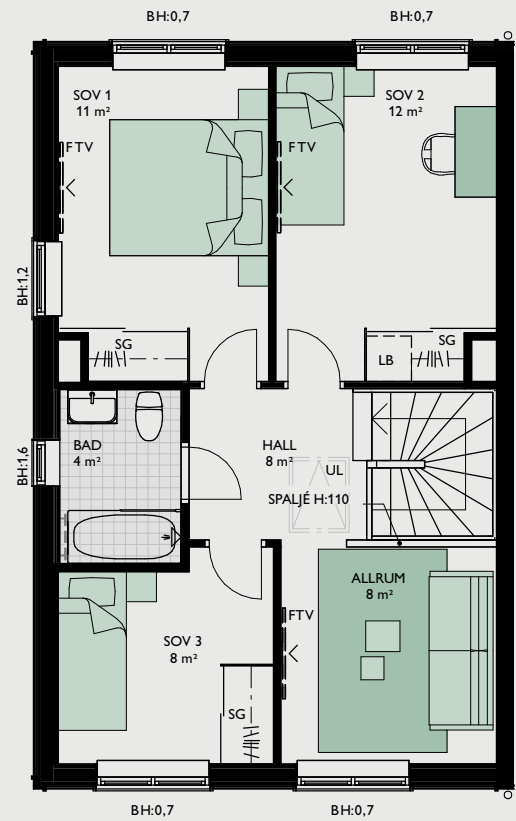
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

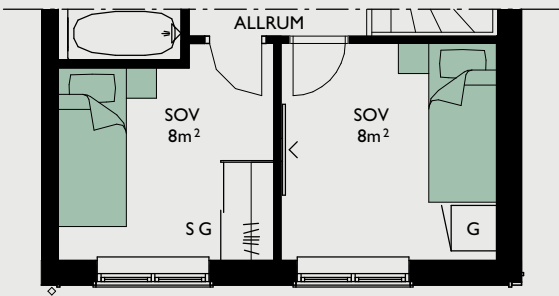


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

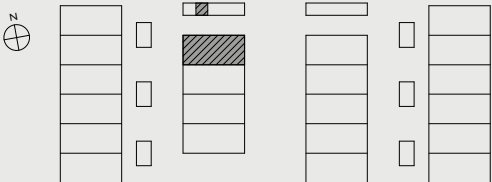


PLAN 02



PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

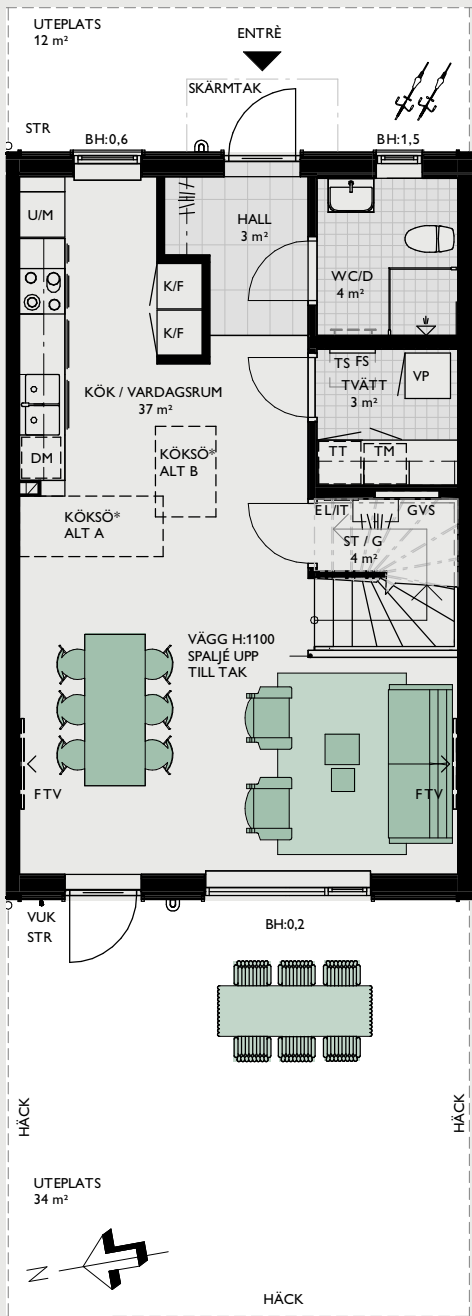
TELLUS
Hus 7



Hus 8

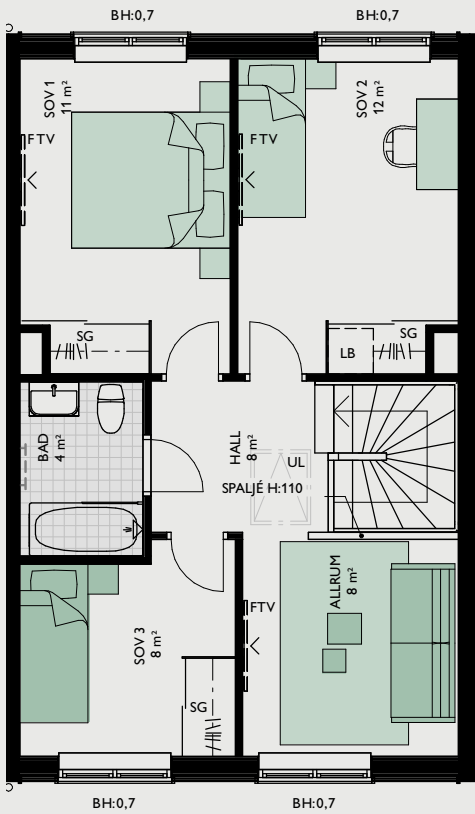
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

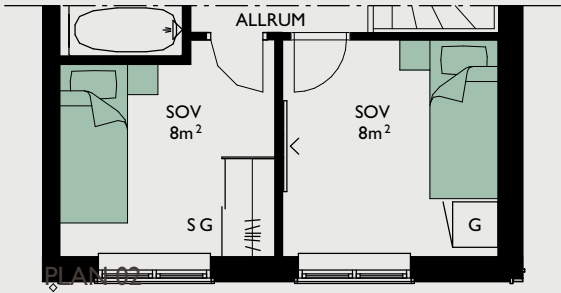


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

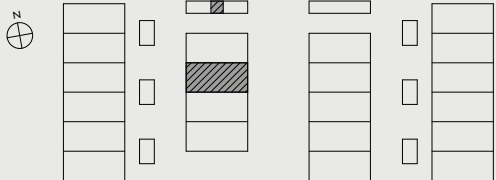
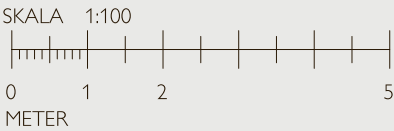


PLAN 02



PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

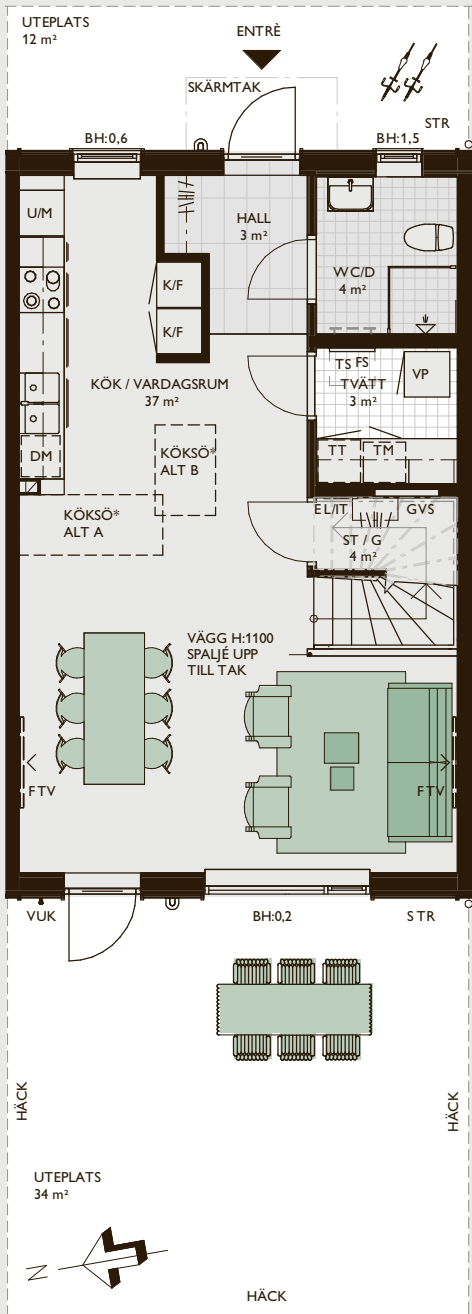
TELLUS
Hus 8



Hus 9

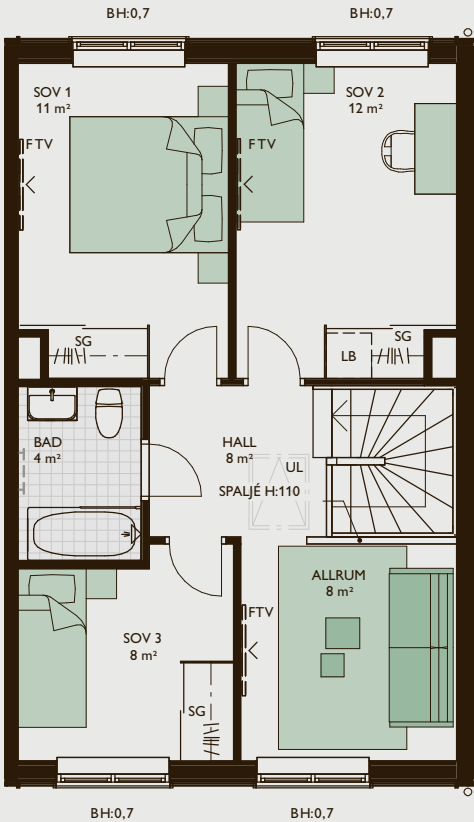
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

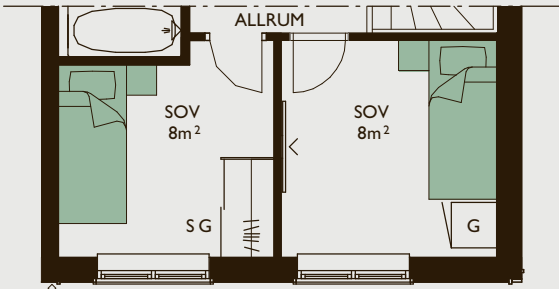


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

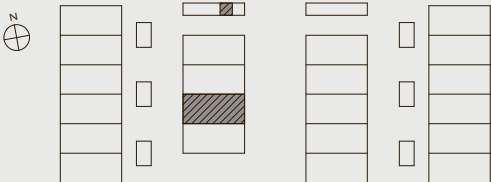
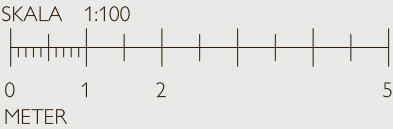


PLAN 02



PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

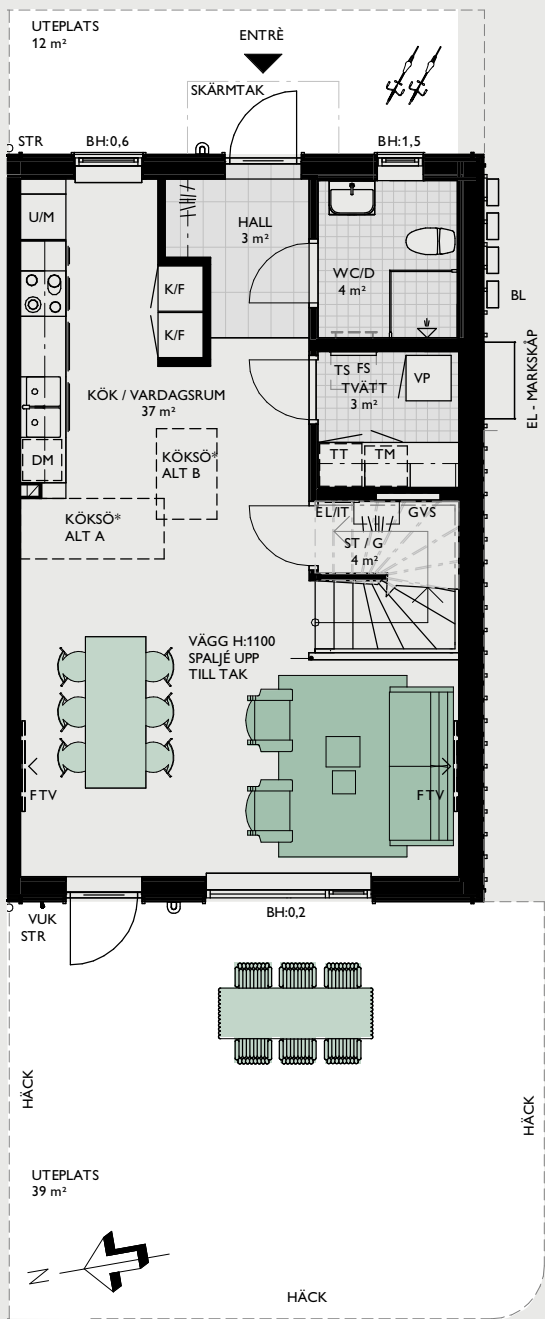
TELLUS
Hus 9



Hus 10

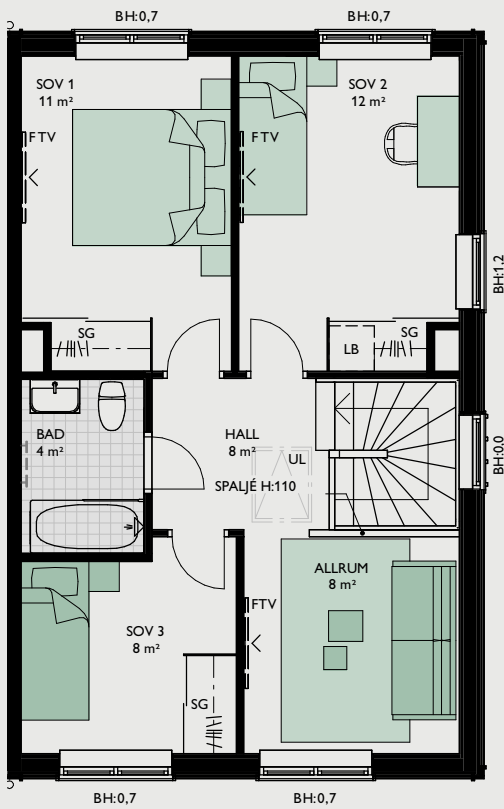
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

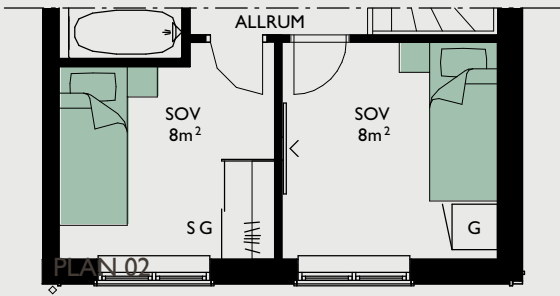


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

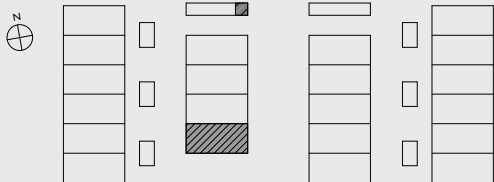


PLAN 02



PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

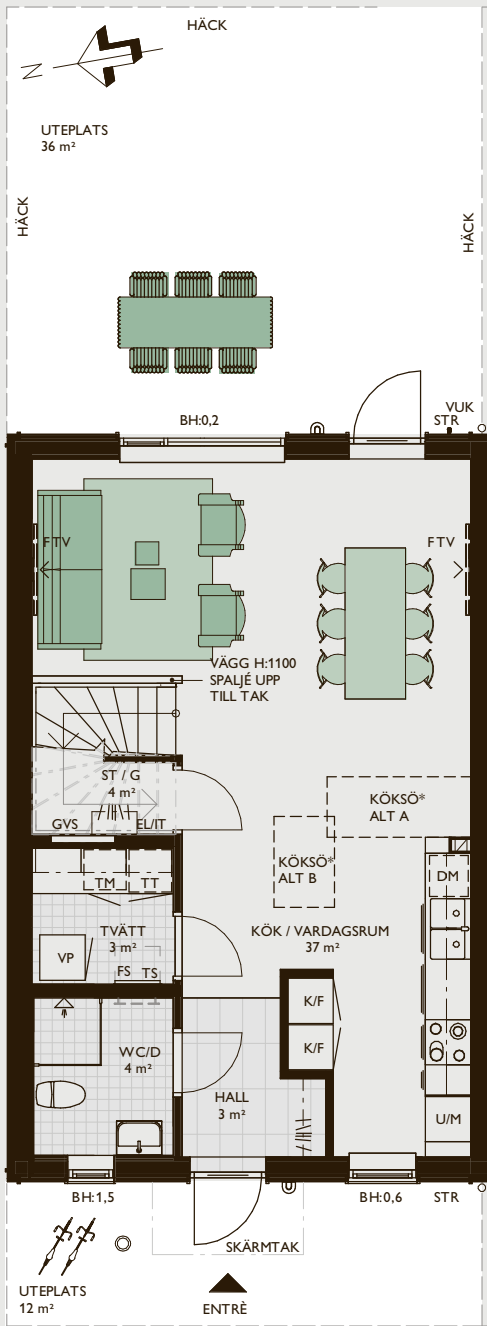
TELLUS
Hus 10



Hus 11

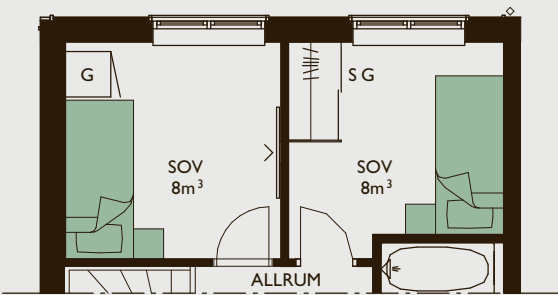
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

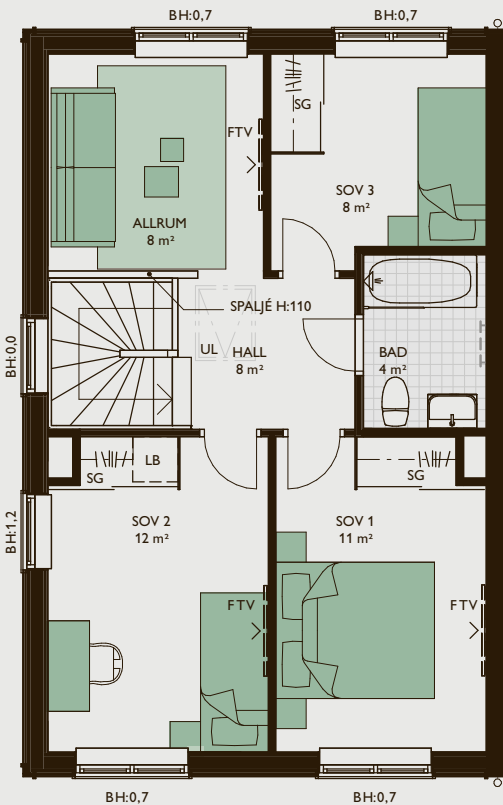


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

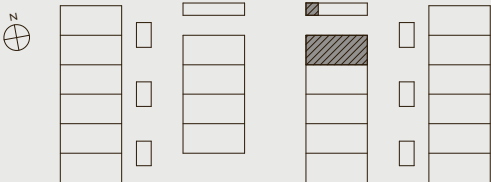
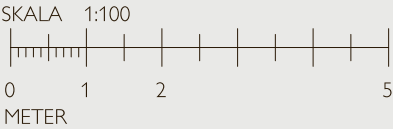


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



PLAN 02

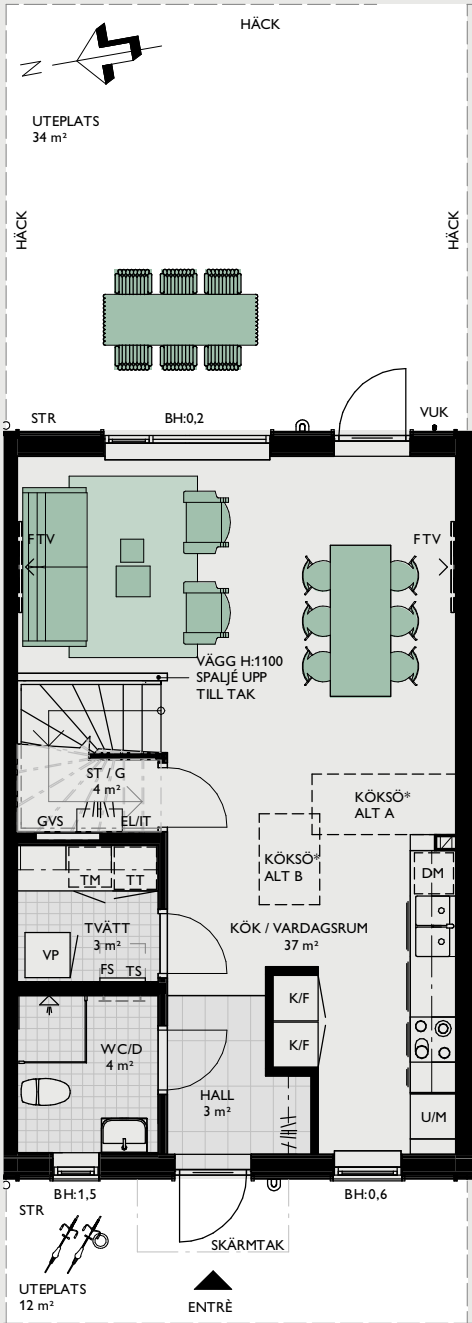
TELLUS
Hus 11



Hus 12

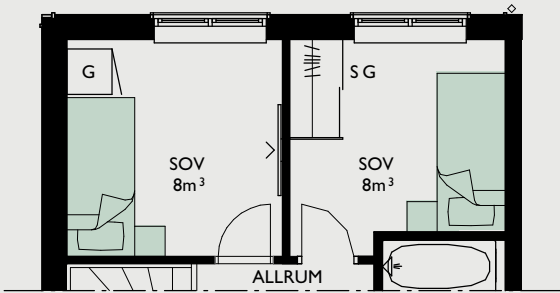
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

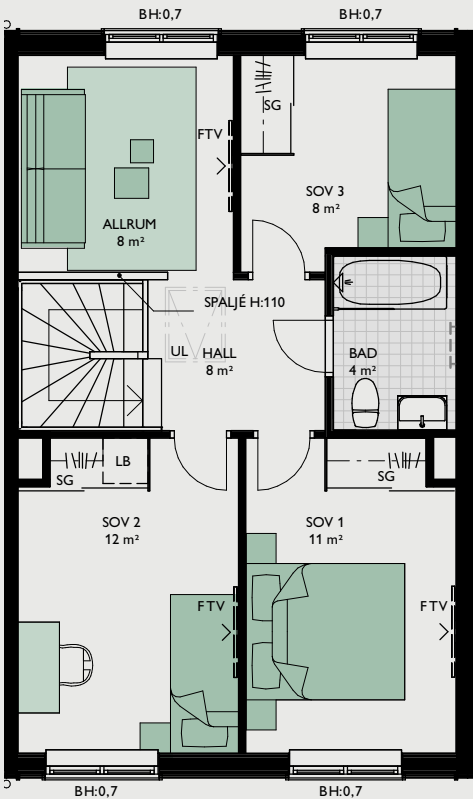


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

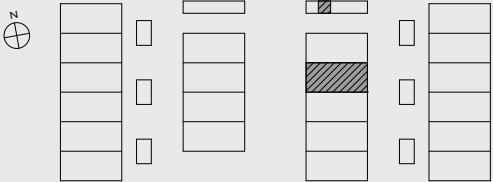


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



PLAN 02

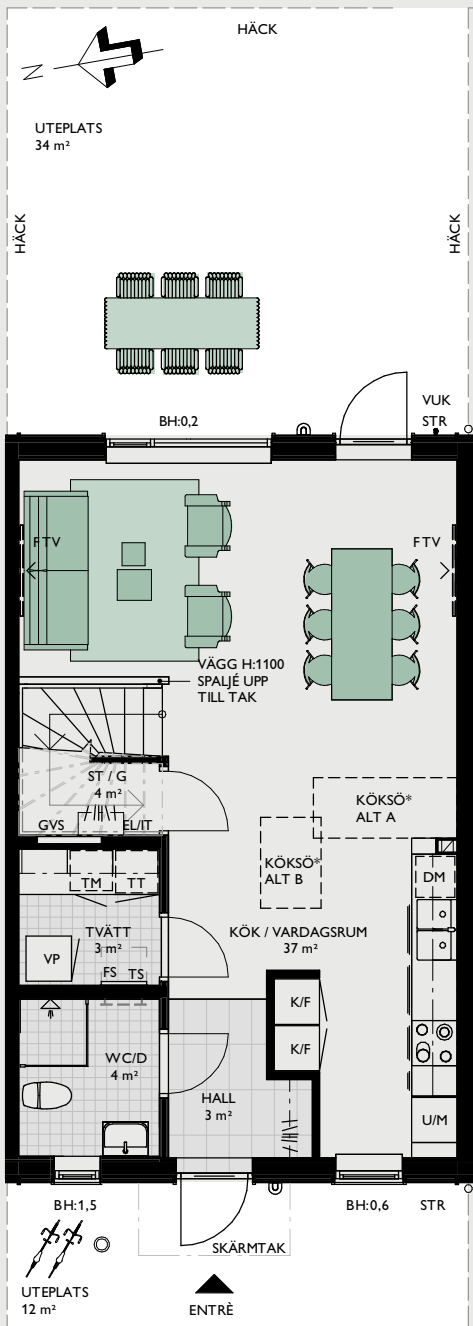
TELLUS
Hus 12



Hus 13

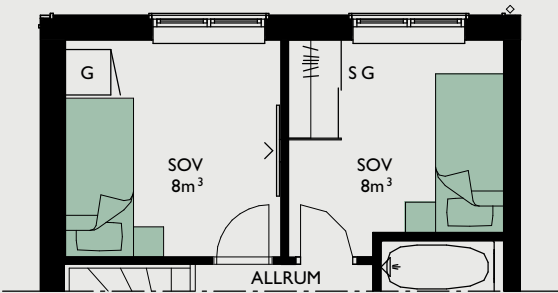
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

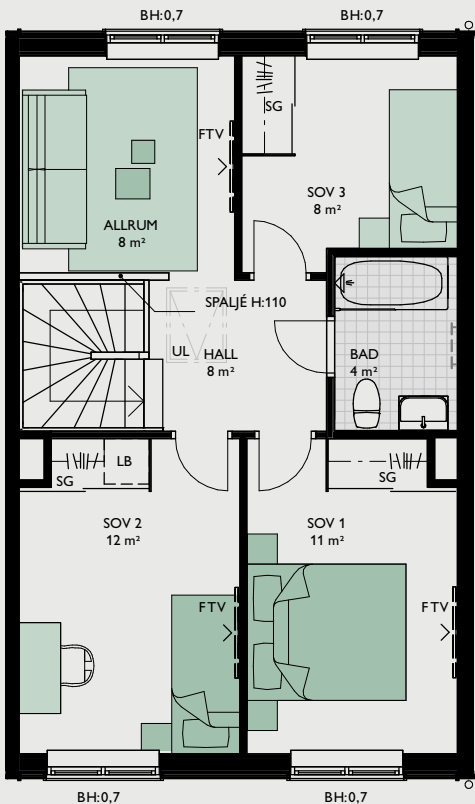


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

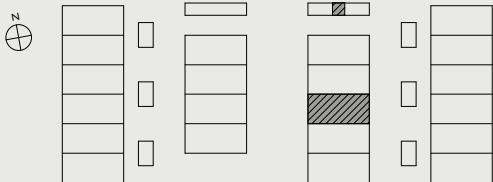


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



PLAN 02

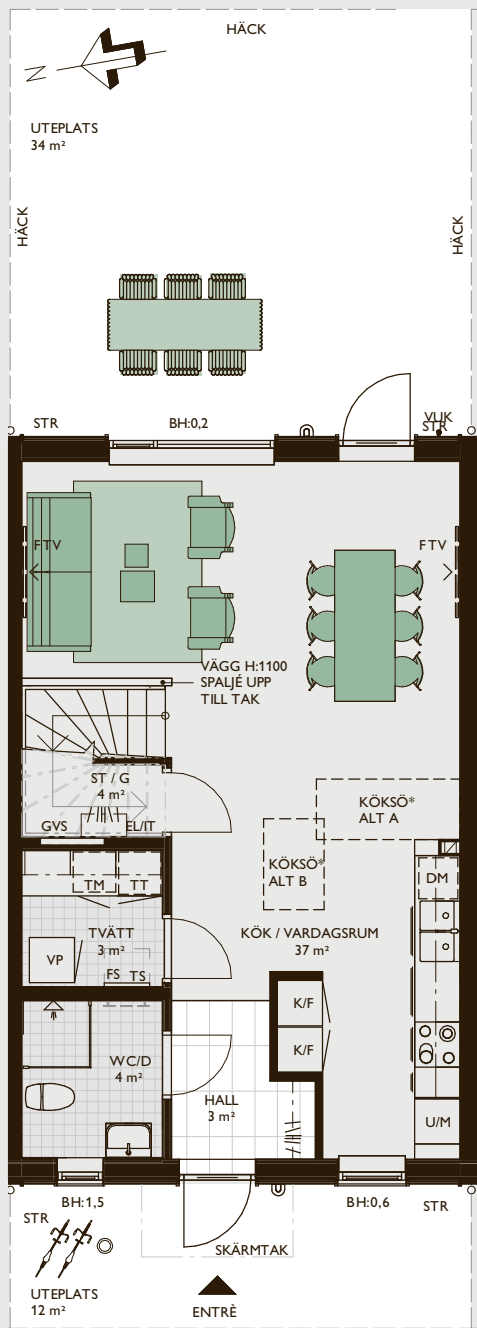
TELLUS
Hus 13



Hus 14

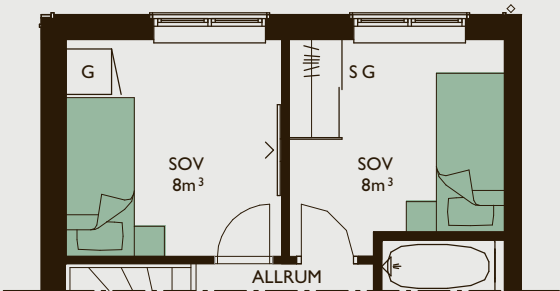
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

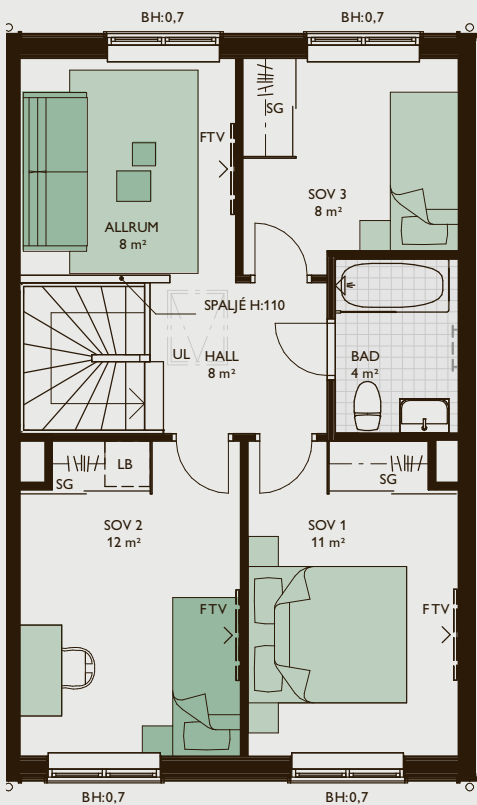


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

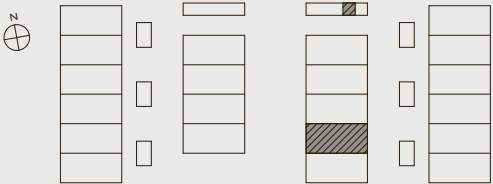


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



PLAN 02

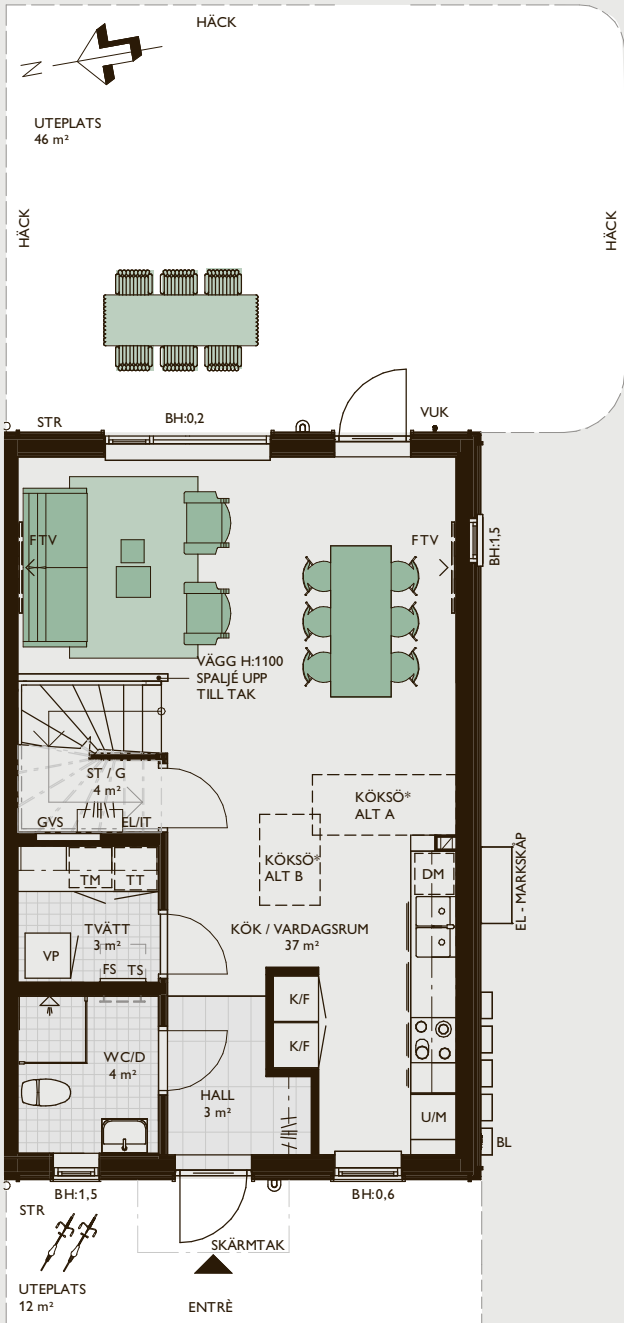
TELLUS
Hus 14



Hus 15

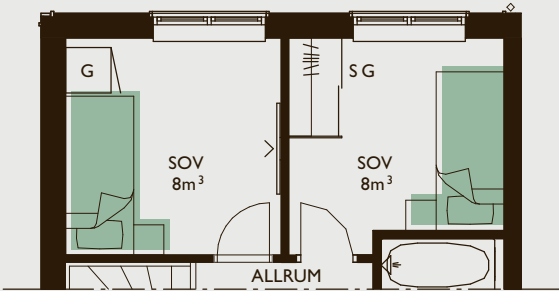
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

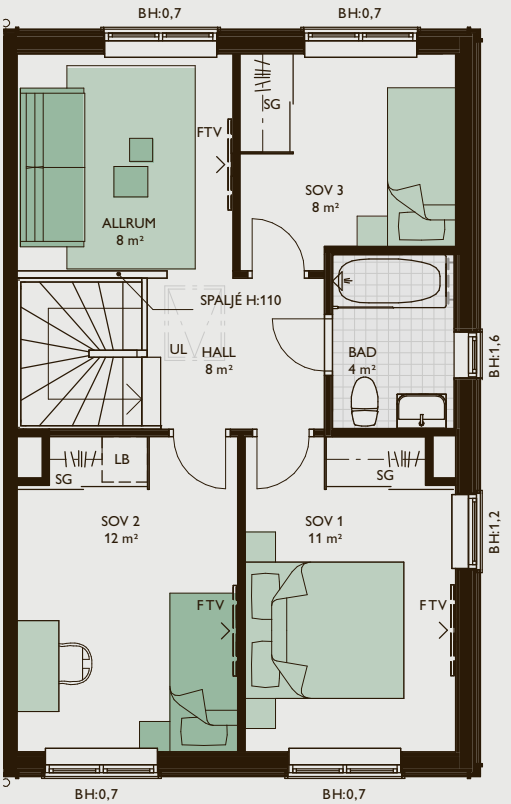


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

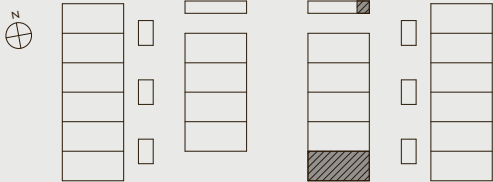
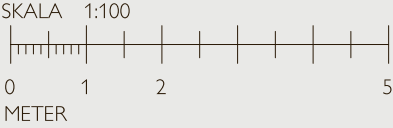


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING



PLAN 02

TELLUS
Hus 15

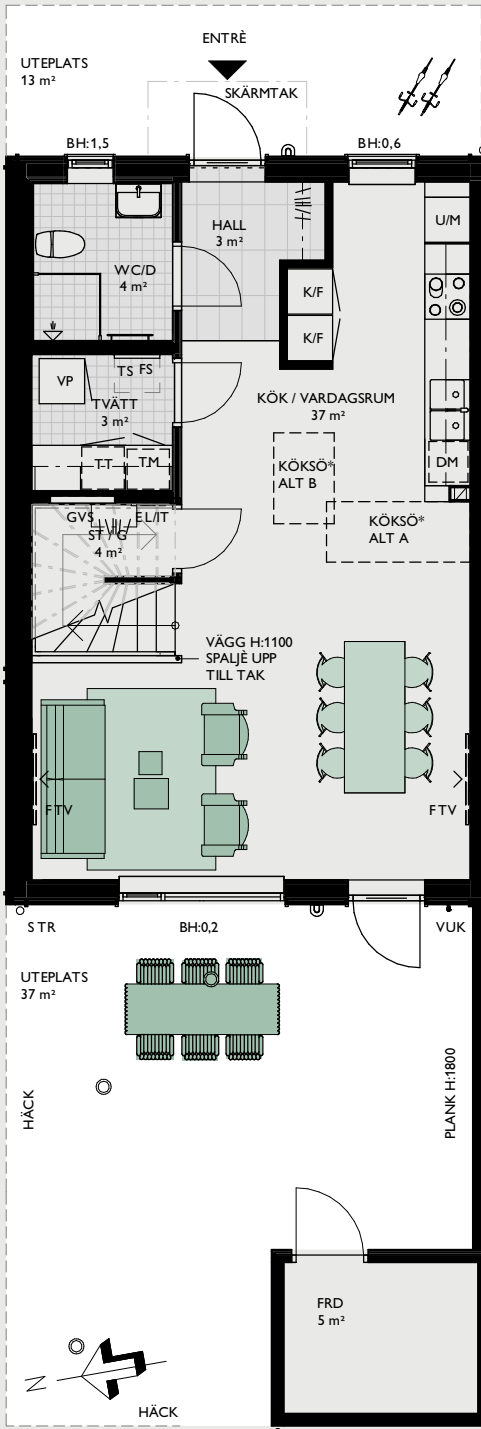




Hus 16

6 rok, 142 kvm

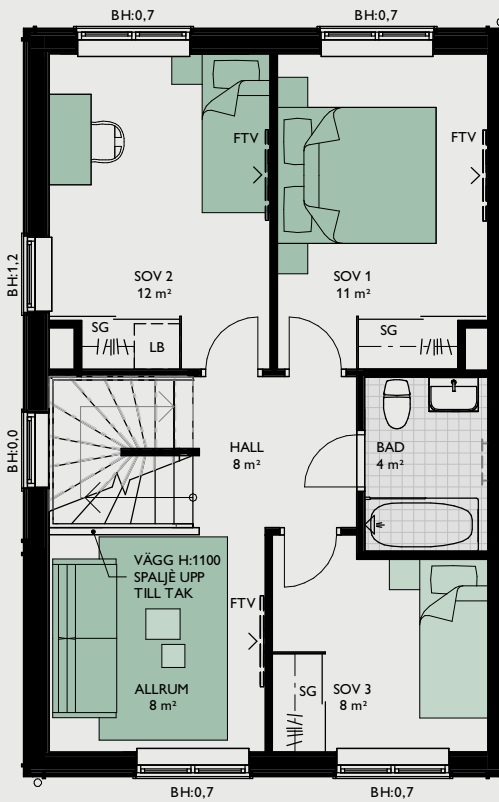
RADHUS I 3 PLAN



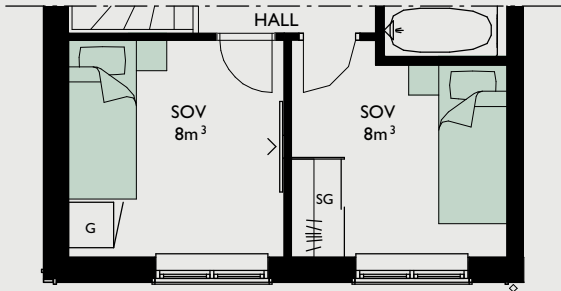
PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

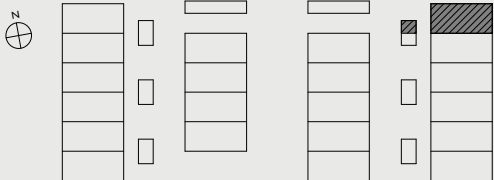
TELLUS
Hus 16

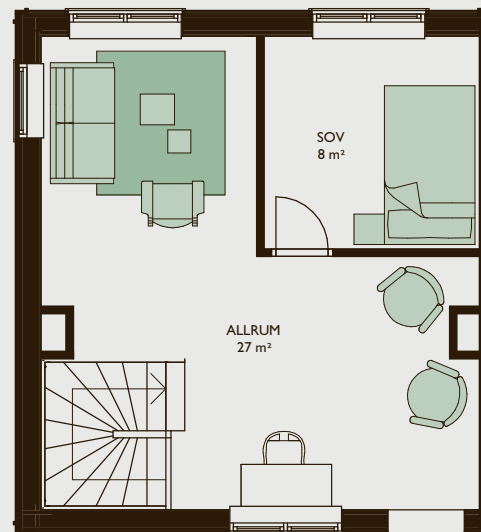
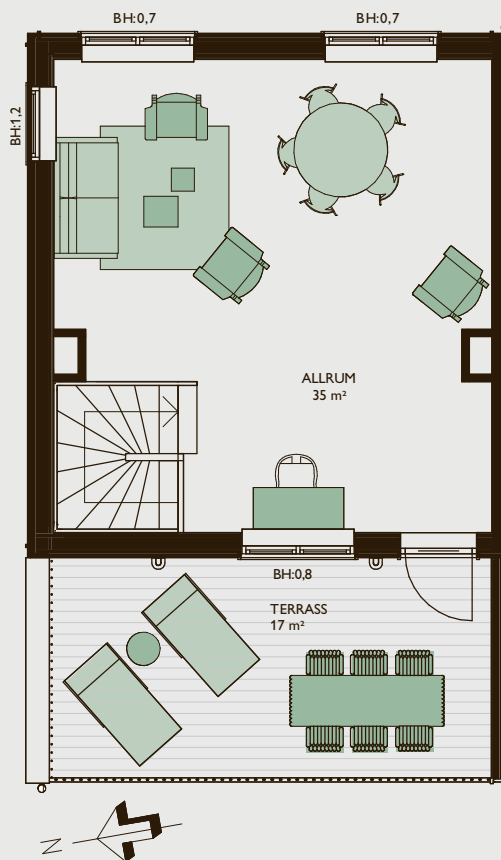


PLAN 02

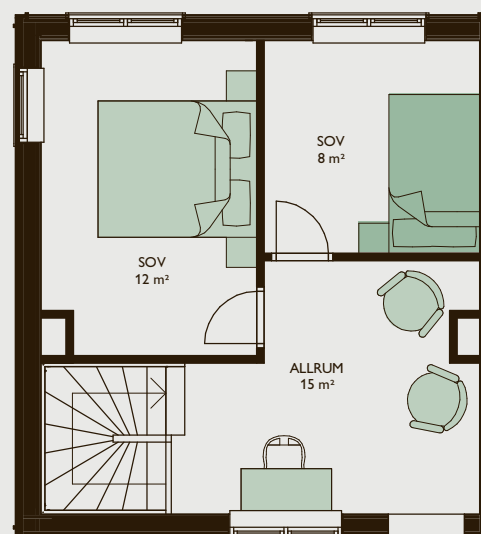


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING





PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 1

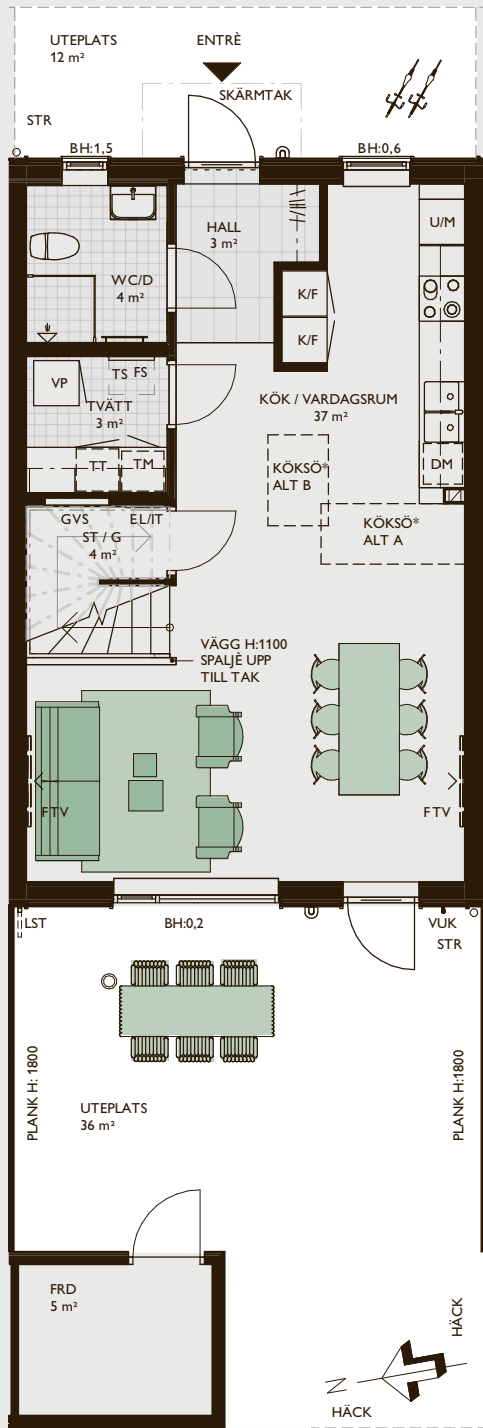


PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 2

Hus 17

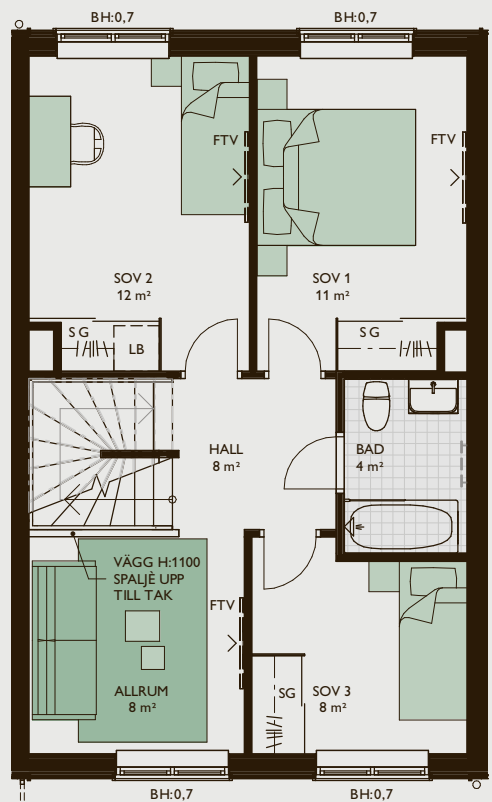
6 rok, 142 kvm

RADHUS I 3 PLAN

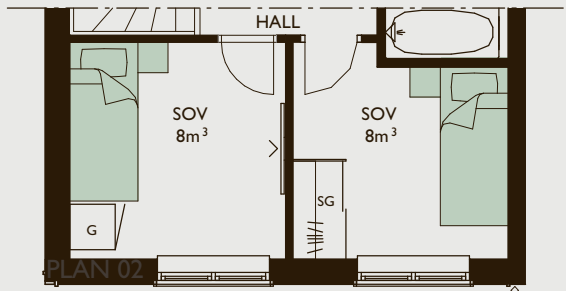


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

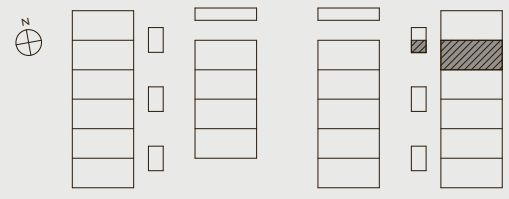


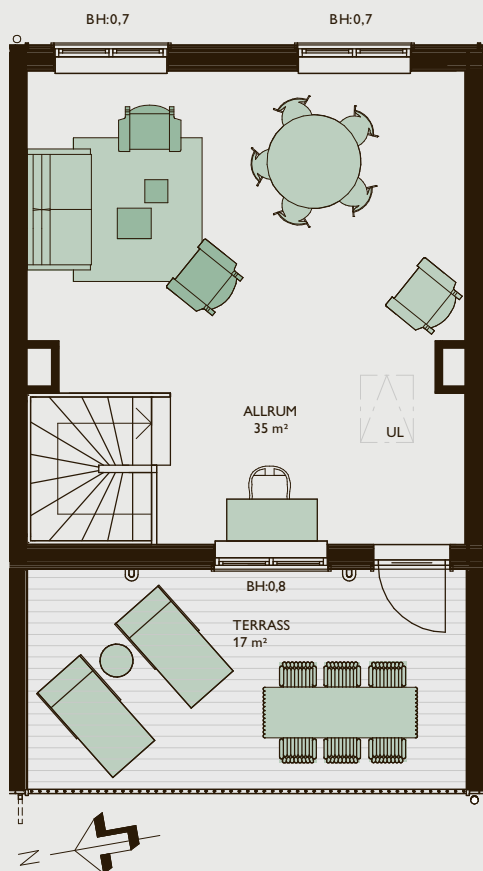
PLAN 02



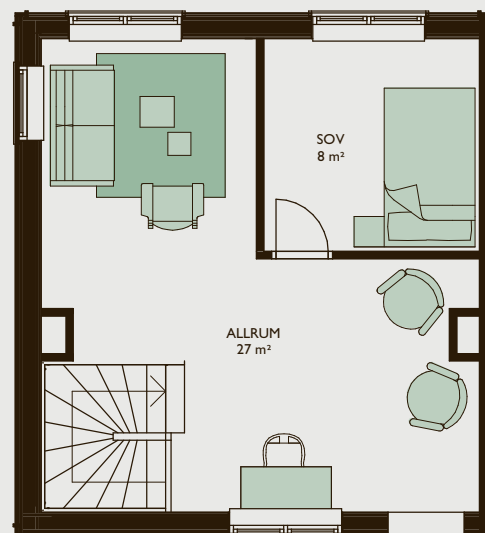
PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

TELLUS
Hus 17

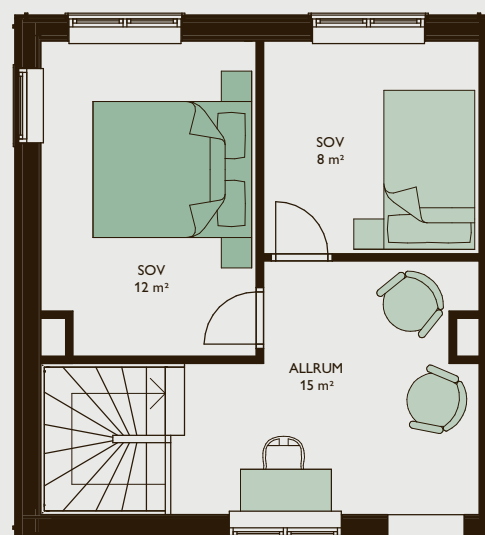




PLAN 03



PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 1



PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 2

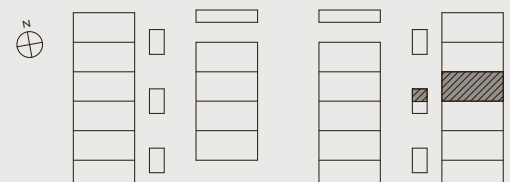
RADHUS 1 2 PLAN



SKALA 1:100

0 1 2 5

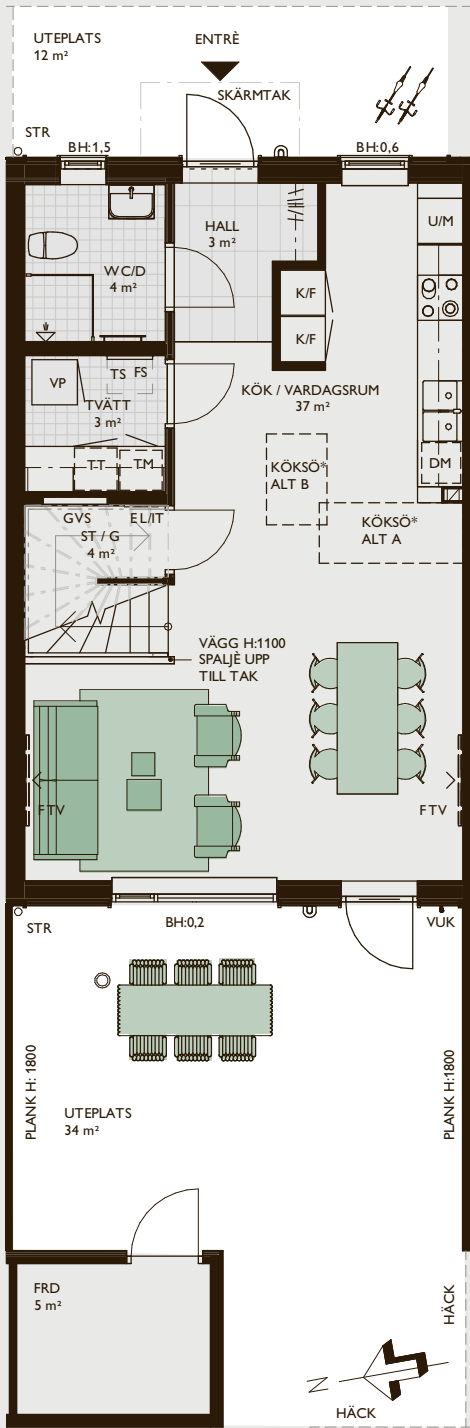
METER



Hus 19

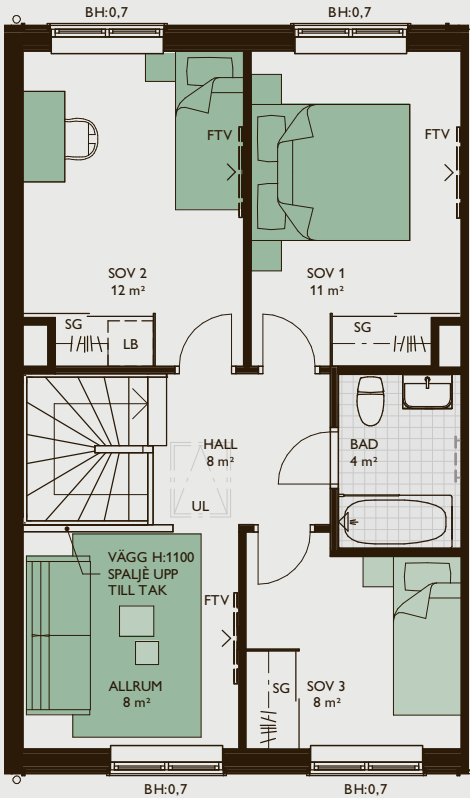
5 rok, 106 kvm

RADHUS I 2 PLAN

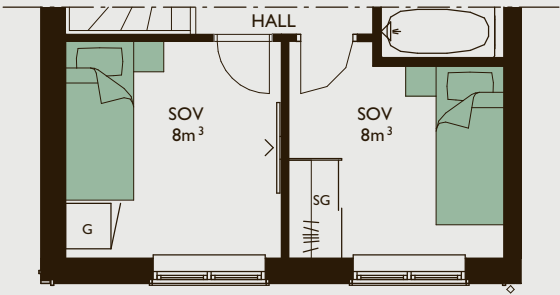


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B



PLAN 02



PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

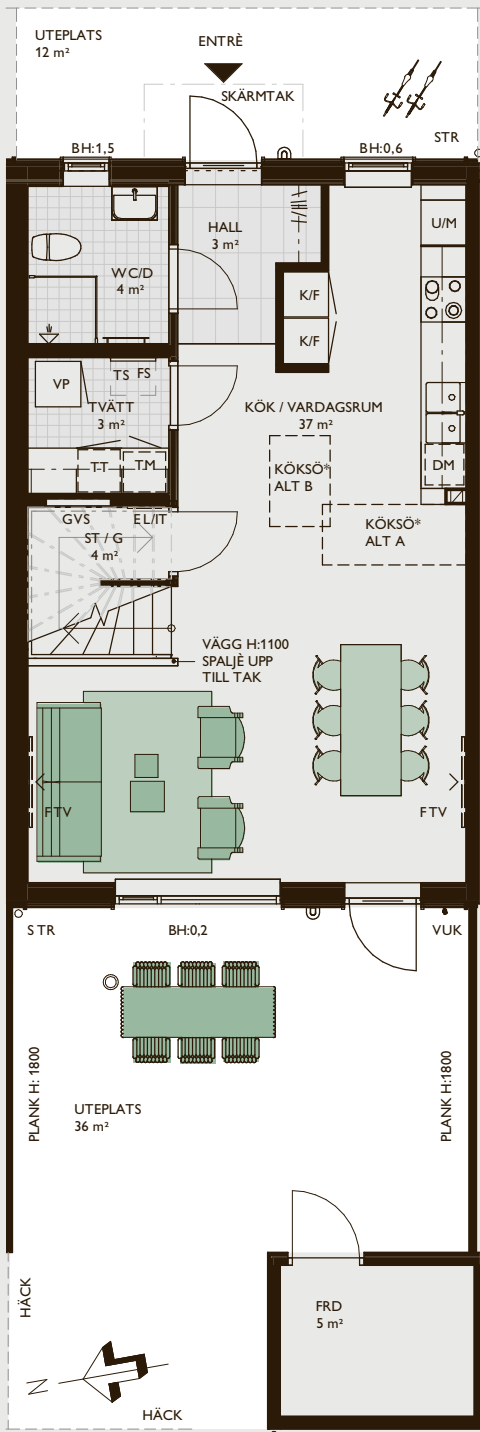
TELLUS
Hus 19



Hus 20

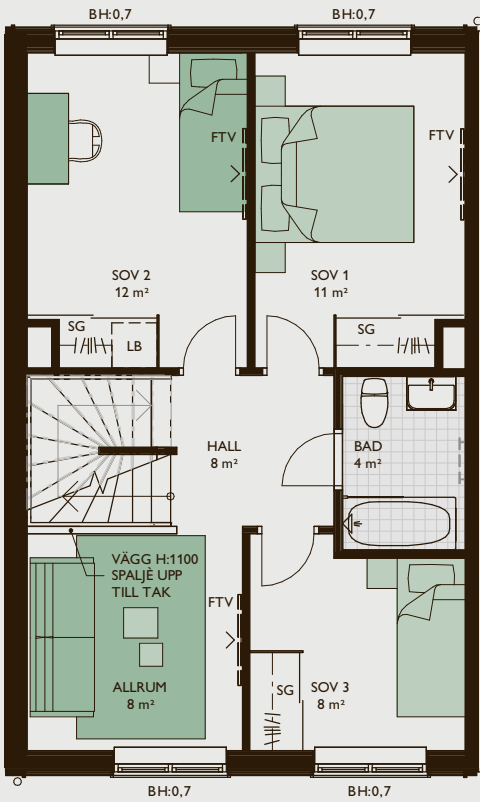
6 rok, 142 kvm

RADHUS I 3 PLAN

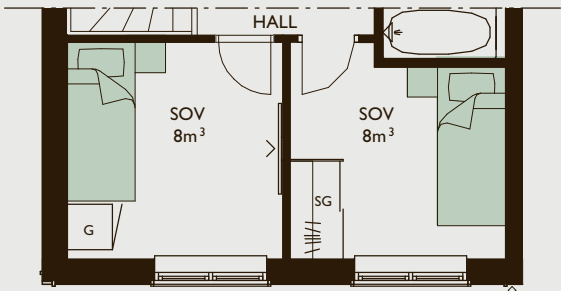


PLAN 01

Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B

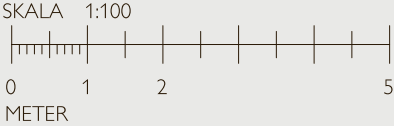


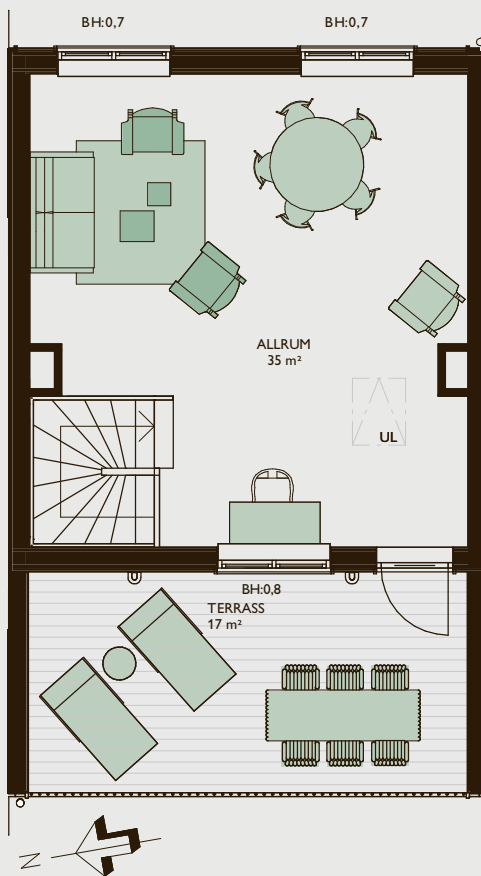
PLAN 02



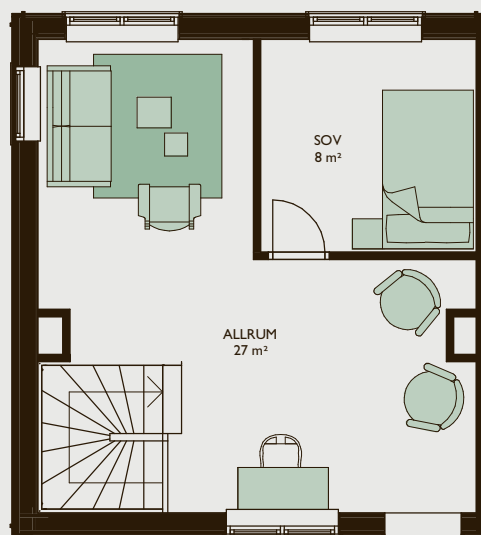
PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

TELLUS
Hus 20

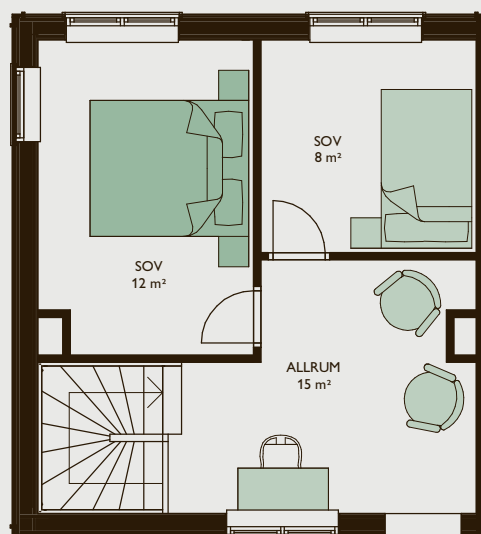




PLAN 03



PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 1

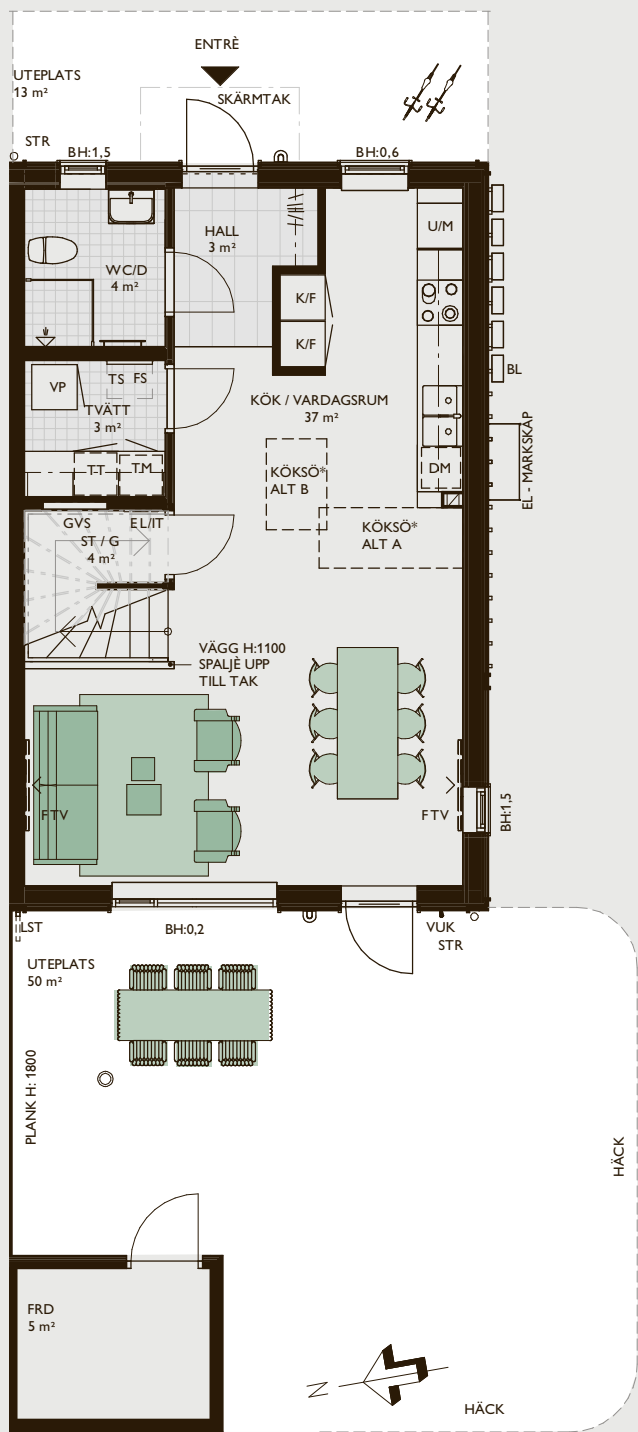


PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 2

Hus 21

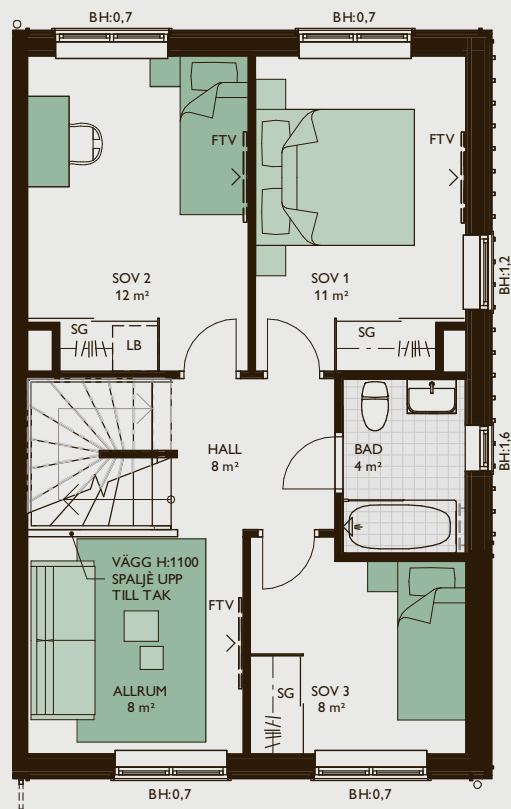
6 rok, 142 kvm

RADHUS I 3 PLAN

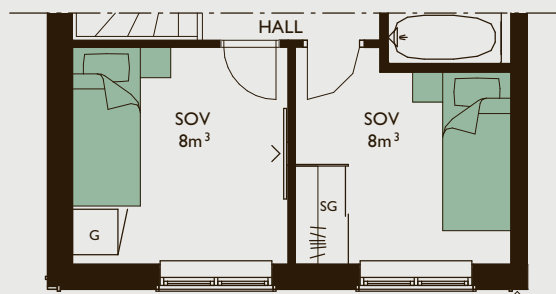


PLAN 01

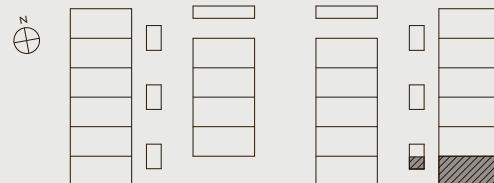
Köksö är tillval och finns alt. A samt alt. B



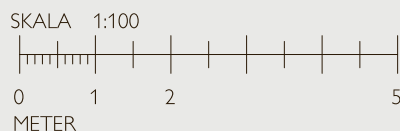
PLAN 02

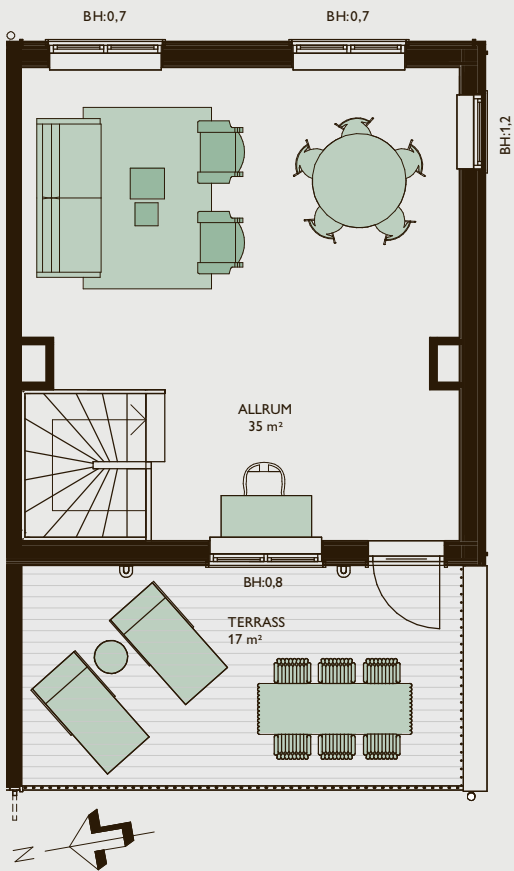


PLAN 02, ALTERNATIV PLANLÖSNING

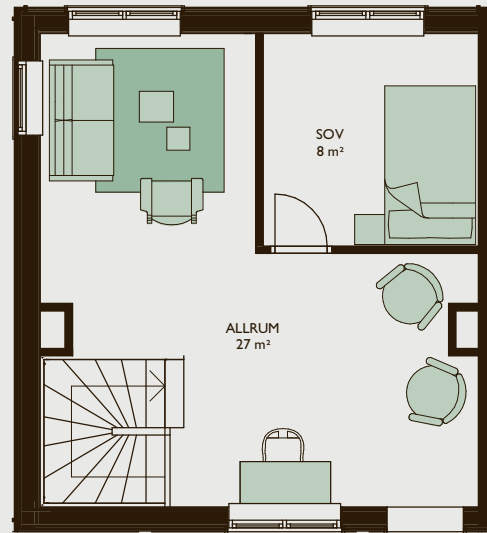


TELLUS
Hus 21

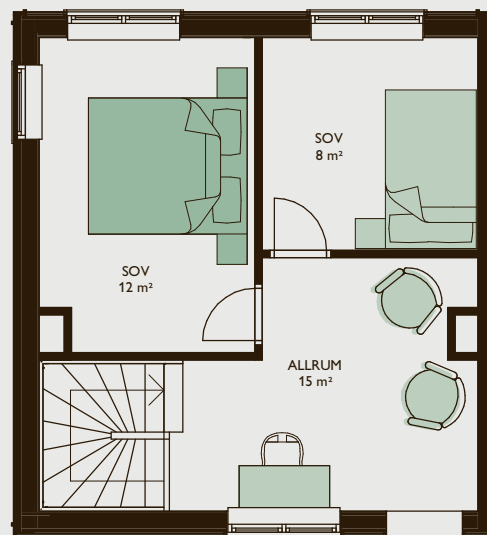




PLAN 03



PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 1



PLAN 03, ALTERNATIV PLANLÖSNING 2



Kommunens mark



Planerat projekt

Fasader

Hus 1



FRAMSIDA

BAKSIDA

Hus 2



FRAMSIDA

BAKSIDA

Hus 3



FRAMSIDA

BAKSIDA

Hus 4



FRAMSIDA

BAKSIDA

Hus 5



FRAMSIDA

BAKSIDA

Hus 6



FRAMSIDA

BAKSIDA

Hus 7



FRAMSIDA

BAKSIDA

Hus 8



FRAMSIDA

BAKSIDA

Fasader

Hus 9



BAKSIDA

Hus 10



BAKSIDA

Hus 11



BAKSIDA

Hus 12



BAKSIDA

Hus 13



BAKSIDA

Hus 14



BAKSIDA

Hus 15



BAKSIDA

Hus 16



BAKSIDA



Fasader

Hus 17



FRAMSIDA



BAKSIDA

Hus 18



FRAMSIDA



BAKSIDA

Hus 19

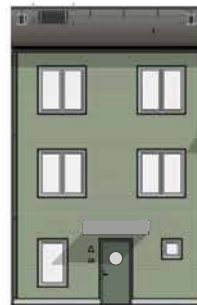


FRAMSIDA



BAKSIDA

Hus 20



FRAMSIDA



BAKSIDA

Hus 21



FRAMSIDA



BAKSIDA

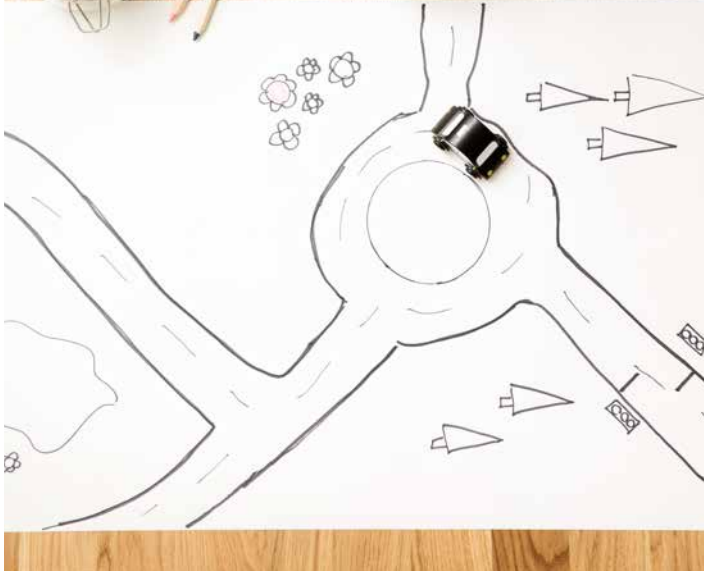


VARDAGSRUM – I vardagsrummet har du stora fönsterpartier och direktkontakt med trädgården.

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 och slitstark ekparkett på alla golv.



FÖRVARING – Ordning tack vare garderober och klädkammare.



BADRUM – Helkaklat, lättskött badrum med energieffektiva maskiner.



UTEPLATS OCH TRÄDGÅRD – en plats att verkligen njuta, fika, odla och umgås i.



Rumsbeskrivning

GENERELLT

Entrédörr	Säkerhetsdörr, grön
Innerdörrar	Slät, vit NCS S 0500-N
Fönsterbänkar	Grå kalksten

HALL

Golv	Klinker Centro grå 300*600 mm
Sockel	Vit NCS S 0500-N
Väggar	Målade, vita NCS S 0500-N
Tak	Målade
Trappa	Trappa med plansteg och handledare i ek samt vitmålade vangstycke och sättsteg.

VARDAGSRUM

Sockel	Vit NCS S 0500-N
Väggar	Målade, vita NCS S 0500-N
Tak	Målade

KÖK

Golv	Ekparkett 3-stav, mattlackad
Sockel	Vit NCS S 0500-N
Väggar	Målade, vita NCS S 0500-N
Tak	Målade
Vitvaror	Rostfritt från Electrolux: induktionshäll, ugn, mikro, kyl och frys samt helintegrerad diskmaskin
Bänkskiva	Laminatbänkskiva med underlimmad ho utan avställningsyta, vit ljusramplis
Stänkskydd	Laminat som bakkantlist
Övrigt	Vita snickerier från Vedum.

SOVRUM

Golv	Ekparkett 3-stav, mattlackad
Sockel	Vit NCS S 0500-N
Väggar	Målade, vita NCS S 0500-N
Tak	Målade
Övrigt	Garderob och skjutdörrsgarderob enligt ritning

Rumsbeskrivning

STÄD / GARDEROB

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

BAD

Golv	Klinker, Centro, grå, 148 x 148 mm
Väggar	Kakel, Centro, vit matt, 200x500 mm, stående sättning
Tak	Målade
Vitvaror	Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin från Electrolux
Övrigt	Badkar, spegel med belysning, tvättställ med kommod. Torkställning John

WC / DUSCH

Golv	Klinker, Centro, grå, 148 x 148 mm
Väggar	Kakel, Centro, vit matt, 200x500 mm, stående sättning
Tak	Målade
Övrigt	Duschkörna, spegel med belysning, tvättställ med kommod enligt lägenhetsblad

TVÄTT

Golv	Klinker, Centro, grå, 148 x 148 mm
Väggar	Målade
Tak	Målade
Vitvaror	Tvättmaskin och torktumlare från Electrolux
Övrigt	till vit bänkskiva och väggskåp från Vedum ovan tvättmaskin och torktumlare. Värmepanna

PRODUKTFÖRÄNDRINGAR

Då våra projekt löper över lång tid kan det förekomma produktförändringar. Dessa beror på att produkter uppdateras och byts ut hos våra leverantörer.

Vi reserverar oss för produktförändringar samt förändringar i sortimentet. Byte till annan produkt med likvärdig kvalitet och funktion kan komma att ske utan avisering. Förändringar i sortimentet kan innebära att produkter tas ur sortimentet och att nya tillkommer under tiden du gör dina val.

Teknisk beskrivning

Grundläggning	Platta på mark.
Stomme	Bärande väggar och bjälklag av trä.
Terrasser	Platsbyggd träuppbyggnad med trätrall.
Terrassfronter	Aluminiumräcke.
Skärmvägg vid uteplats	Trä.
Ytterväggar	Utfackningsvägg i trä.
Ytskikt yttervägg	Fjällpanel i trä.
Mellanbjälklag	Trä med stålbalkar.
Yttertak	Papp.
Lägenhetsskiljande väggar	Träregelväggar.
Lättväggar	Gips på träreglar.
Fönster	Träfönster med aluminiumbekläd utsida.
Värme, vatten och sanitet	Frånluftsvärmepump. Golvvärme på plan 1, vattenburet radiatorsystem på plan 2 och 3.
Solceller	Gemensam solcellsanläggning.
El	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Individuell elmätning.
Ventilation	FX-system.
TV, telefon och dator	Triple-play via Telia.
Förråd	Lägenhetsförråd på uteplats eller i gemensam förrådslänga.
Cykelparkering	Vid husets framsida samt vid ett par husgavlar.
Soprum	Gemensamt miljöhus på gården.
Parkering	Gemensam parkeringslänga på bostadsrättsföreningens tomt.
Ladduttag p-platser för elbil	Möjlighet till laddplats finns.
Brevlåda	Brevlådor placerade vid radhuslängornas sydsida.
Övriga gemensamma utrymmen	Gemensamt förråd. Pergola.



Inredningsval

SKRÄDDARSY DIN NYA BOSTAD

JM ORIGINAL

För din nya bostad finns en färdig originalinredning framtagen som ingår i priset. 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.

INTELLIGENTA HEM

Intelligenta hem finns tillgängligt som tillval i alla nya bostäder på JM. Tillvalen inkluderar smart teknik för att öka din trygghet och bekvämlighet så som uppkopplade brandvarnare, digital spisavstängning, smart dimbar takbelysning, scenarioknappar som med ett knapptryck kan släcka hela bostaden och minska elanvändningen, och mycket mer. Alla smarta funktioner kan även styras direkt från din mobiltelefon.

INRED DIN BOSTAD DIGITALT

På jm.se/tellus hittar du en länk till projektets digitala inredningsväljare. Här ser du originalinredningen och du kan prova att göra olika inredningsval. Då detta är en demoversion bygger valen på en exempelbostad.

Innan det är dags för dig att göra dina inredningsval kommer du att få inloggningsuppgifter till Inredningsväljaren. I inloggat läge kommer du kunna se de val som är möjliga i just din nya bostad samt vad inredningsvalen kommer att kosta.

PRISER

I bostadens pris ingår originalutförande. Samtliga priser i Inredningsväljaren är inklusive moms. Priserna 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 Inredningsväljaren.

BESTÄLLNING OCH SISTA BESTÄLLNINGSDAG

Det är mycket viktigt att du går igenom att allting stämmer. Beställningen är bindande och kan inte ändras i efterhand. När du är klar med dina val i Inredningsväljaren slutför du dem och signerar din beställning med bank-ID.

Många produkter har lång leveranstid. Det är inte möjligt att göra beställningar efter sista beställningsdagens utgång. Är beställningen inte gjord före sista beställningsdagens utgång, inreds bostaden enligt JM.

BETALNINGSVILLKOR

Du betalar 50 procent av den totala kostnaden för dina inredningsval efter godkänd beställning. Resterande del inbetalas senast på tillträdesdagen. Om totalkostnaden för dina inredningsval understiger 10 000 kr betalar du hela beloppet efter godkänd beställning.

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. Vid digitalt bokningsavtal erläggs bokningsavgiften vid bokningstillfället. 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 tillträdde bostadsaffärer.

Om blivande köpare väljer att inte teckna ett bindande avtal återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift på 7 000 kr och JM 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 upprättat ekonomisk plan och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt tecknar du och föreningen ett upplåtelseavtal. I samband med detta beviljas medlemskapet i föreningen och du betalar en dellikvid om 10 procent av priset. Dellikviden avräknas mot tidigare erlagd bokningsavgift och förskott.

Innan styrelsen i föreningen undertecknar upplåtelseavtalet genomför den en prövning om du kan godtas som medlem i föreningen. Prövningen är en kontroll av din ekonomi och betalningsförmåga. Har du tidigare tecknat förhandsavtal är denna prövning redan genomförd.

DIGITAL SIGNERING

JM erbjuder digital signering vid såväl förhandsavtal som upplåtelseavtal i våra bostadsrättsprojekt. Om du önskar signera manuellt finns den möjligheten också.

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 tillträde vintern 2024/2025.

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. Under denna tid har du rätt att få eventuella funktionsfel åtgärdade såsom fel på värme, ventilation och el. Garantibesiktningen görs cirka två år efter slutbesiktningen.

Garantitiden fastställs av huvudbesiktningsmannen och är inte beroende av köpeskillingsdatum, inflyttningsdatum eller annat datum som påverkar den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Som regel sätts datum för start av garantitiden till tiden för medelflyttning i projektet (ex. pågående inflyttning under 5 månader ger en start för garantitiden vid början av månad 3). Om speciella förutsättningar föreligger, kan annan starttid för garantitiden bestämmas i överenskommelse med entreprenör och bostadsrättsföreningens styrelse.

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 intygsgivare, tillsedd av Boverket

LÄS MER PÅ
JM.SE/TRYGGHETSPAKET



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

LÄS MER PÅ
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-koncernens 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. Byggmateriel och kemiska produkter har kontrollerats så att de inte innehåller miljö- och hälsofarliga kemikalier, från det trä som används i takstolarna till spacklet i badrummet. Även byggskivor, parkettgolv, isolering, färg, lim och fogmassor är fria från giftiga ämnen.

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.

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 fuktskydds krav. 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 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/om-oss/hallbarhet/



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 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 där eventuellt bokningsavgift avräknas. Senast fyra månader före tillträde ska ett upplåtelseavtal tecknas och i samband med det ska 10% av köpeskillingen, den så kallade dellikviden, betalas. JM erbjuder digital signering vid såväl förhandsavtal som upplåtelseavtal i våra bostadsrättsprojekt. Om du önskar signera manuellt finns den möjligheten också.



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 brev om hur arbetet med de nya bostäderna fortskrider.



5. INREDNINGSVÄLJAREN

Du gör dina inredningsval i Inredningsväljaren och om du önskar kan du få hjälp av våra erfarna Inredningsansvariga med valen i din bostad. De kan ge dig professionella råd om färgsättning, materialval och andra frågor du kan ha.



6. KONTROLL & BESIKTNING

När det närmar sig tillträde av den nya bostaden är det dags för inredningsvisning och besiktning. Till inredningsvisningen har Inredningsansvarig 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.



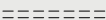
8. TILLTRÄDE

I samband med tecknande av upplåtelseavtal får du besked om ett definitivt tillträdesdatum. På tillträdesdagen bekräftar du att slutbetalningen är gjord. Vi träffas 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?

Symbolförklaring

BH	BRÖSTNINGSHÖJD, ANGES I METER
ST/G	STÄD/GARDEROB
TS	TORKSTÄLLNING
LST	LISTSTEGE
STR	STUPRÖR
VUK	VATTENUTKASTARE
GVS	GOLVVÄRMESKÅP
VP	VÄRMEPANNA
	FRÅNVALSVÄGG
	TILLVALSVÄGG
	DUSCHVÄGGAR
	TORKSTÄLLNING
	KYL / FRYS
	UGN / MIKRO I HÖGSKÅP
	SPISHÄLL
	DISKMASKIN
	TVÄTTMASKIN
	TORKTUMLARE
	GARDEROB
	SKJUTDÖRRSGARDEROB
	LINNEBACKAR
	HATTHYLLA MED VÄGGFÖRSTÄRKNING
	FÖRSTÄRKNING AV VÄGG FÖR TV
	EL- / IT-CENTRAL
	FÖRDELARSKÅP
	FASADARMATUR
	MARKBRUNN
	UPPSTIGNINGSLUCKA

RUMSHÖJD:
 PLAN 01 - ca 2,5 m
 PLAN 02 - ca 2,4 m
 PLAN 03 - ca 2,4-3,4 m

Ordlista

Andelstal	Anger hur stor andel en fastighet har i en gemensamhetsanläggning eller annan samfällighet. Andelstalet brukar uttryckas i procent eller som ett bråktal (t ex 1/50). I en gemensamhetsanläggning fördelas kostnaderna för utförande och drift av anläggningen efter de deltagande fastigheternas andelstal.
Bjälklag	Horisontellt bärande konstruktion mellan våningsplan.
Bröstningshöjd	Avståndet från golv upp till underkant på fönster.
Bostadsarea (BOA)	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.
Biarea (BIA)	Area inom bostad vid våning helt eller delvis under mark som ej är boarea.
Bruttoarea (BTA)	Summan av arean av samtliga våningar, mätt vid omslutande ytterväggars utsida.
Byggherre	Byggherre i plan- och bygglagens mening är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings-, eller markarbeten.
Bygg- och eländringar	Förändring av planlösning, elinstallationer eller liknande, vilket innebär att en ny ritning måste uppföras.
Byggkreditiv	Tillfälligt lån som utställs av din bank under byggtiden. Särskild byggkreditränta utgår under byggnadstiden.
Carport	Carport är en anordning för uppställning av fordon utanför hus, fristående eller ihop med det närliggande husets vägg.
Dagvatten	Tillfälligt förekommande, avrinnande regn eller smältvatten från till exempel tak eller asfaltsytor.
Detaljplan	Reglerar hur mark- och vattenområden får användas, vilka byggnader eller anläggningar som får finnas och storleken på dessa.
Efterbesiktning	Efterbesiktning sker innan tillträdet och kontrollerar att de eventuella fel och brister som noterats vid slutbesiktningen har åtgärdats.
Femledarsystem	Minimerar exponeringen för elektriska och magnetiska fält i fastigheten.
Frånluft	Den luft som förs bort från ett rum.
Frånluftsvärmepump	Återvinner värme för uppvärmning av tappvarmvatten ur luft som ventileras ut från badrum, wc, tvätt, kök och klädkammare.
FSC-märkt	FSC är en oberoende certifiering som verkar för ett miljöanpassat, socialt ansvarstagande och ekonomiskt livskraftigt bruk av världens skogar.
FTX-system	Ventilationssystem med både frånlufts- och tilluftsfläktar samt värmeväxlare som återvinner värmeenergin ur frånluften.
Fuktsäkring	Genom olika skyddsåtgärder minimeras risken för fuktrelaterade problem. Fuktsäkring finns i diskbänkskåp och under diskmaskin, kyl och frys samt i badrum.
Garantitid	Garantitiden för byggnadsarbeten är fem år. För vitvaror, blandare/vs-armaturer och ytskikt som målning och tapet är garantitiden två år. Under denna tid har du rätt att få eventuella funktionsfel åtgärdade såsom fel på värme, ventilation och el. Garanti-besiktningen görs cirka två år efter slutbesiktningen.
Gemensamhetsanläggning	Anläggningar såsom gata, parkeringar, grönytor, belysningar etc. vilka ägs gemensamt av flera fastighetsägare.
Induktionshäll	Spishäll där värmen alstras av magnetiska fält som anpassar sig efter kokkärlets storlek, vilket innebär att endast botten på kokkärlet värms. Kräver kokkärl med ferromagnetisk botten.
Klimatskärm	De yttre byggnadsdelarna av ett hus, som ytterväggar, grund, tak, ytterdörrar och fönster.
Kontrollansvarig	Certifierad och oberoende person som tillser att gällande bygglagstiftning följs, deltar i byggsamråd och närvarar vid kontroller och besiktningar.
Lagfart	Bevis på att du äger tomt/huset.
Ljudklass	Angivelse av i vilken utsträckning t ex dörrar och fönster skyddar mot störande ljud i enlighet med testresultat utförda på provningsinstitut.
Lågenergihus	Hus som väsentligen underskider myndigheternas gällande krav för energibehov, genom bland annat bättre isolerade väggar, energieffektiva fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning som standard.
Miljövarudatabas	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.

Nyckelfärdigt hus	Begreppet nyckelfärdigt hus innebär att grundarbetet ingår, allt som ingår i leveransen monteras av montörer, elektriker och rörläggare. Målning, tapetsering, kakel och klinkerläggning ingår. Det här regleras i kontraktet som du skriver med JM/Borätt/Seniorgården.
Nyttjanderätt	Rätten för en person att bruka annans egendom, särskilt fast egendom.
Pantbrev	Ett pantbrev är ett dokument som används som säkerhet för lån i fastigheter. Pantbrevet utfärdas som bevis för att en inteckning av en fastighet har gjorts hos Lantmäteriets fastighetsinskrivning. Pantbrevet är en säkerhet för långivaren att få tillbaka lånat belopp om låntagaren ej kan betala skulden.
Plank	Ogenomsiktig och tät inhägnad som är högre än ett normalt staket. Kan bestå av trä eller något annat material. Höjden på ett plank kan påverkas av trafiksäkerhetsskäl. Bygglov krävs vanligtvis.
Radiatorer	Värmeelement för att värma upp inomhusluft.
Samfällighet	Förvaltar gemensamhetsanläggningar såsom gata, parkeringar, grönytor, belysningar etc. vilka ägs av en gemensamhetsanläggning bestående av flera fastighetsägare.
Samfällighetsavgift	Avgift för sophämtning, TV, telefoni, internet samt drift och skötsel för gemensamma anläggningar.
Sektionsritning	Tvärsnitt av byggnad eller del av byggnad.
Situationsplan	Tomtkarta som redovisar byggnadens storlek och placering samt avstånd till tomtgränser, infart med mera.
Slutbesiktning	En oberoende besiktningsman besiktar det färdigställda huset.
Stegljudsisolering	Används för att minska ljudet från steg.
Säkerhetsdörr	Med en säkerhetsdörr uppnår man en tryggare bostad.
Tilluft	Den luft som tillförs ett rum.
Tilluftsdon	Reglerar tilluftsluftflödet till ett utrymme. Donet är vanligen monterat i tak eller mellan vägg och radiator.
U-värde	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.
Vattenburna uppvärmningssystem	Fjärrvärme kombinerad med frånluftsvärmepump, fjärrvärme kombinerad med FTX alternativt bergvärme kombinerad med frånluft.
Värmestammar	Förser lägenhetens radiatorer med värmevatten.
Ånggenomgångsmotstånd	Beskriver hur väl tätskiktet i t.ex. en yttervägg hindrar vattenånga från att tränga igenom.

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?

