

VÄRMDÖ, GUSTAVSBERG

# CHARLOTTENLUND 1

BOSTADSAKTA



Hus att trivas i



## Gustavsberg – Charlottenlund

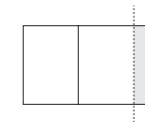
<b>Utgivningsdatum</b>	Januari 2016
<b>Byggherre</b>	JM AB
<b>Totalentreprenör</b>	JM AB
<b>Arkitekt</b>	Helena Wennerström Arkitekter
<b>Tillträde</b>	Preliminärt från kvartal 4, 2017
<b>Information</b>	JM AB
<b>Postadress</b>	169 82 Stockholm
<b>Internet</b>	jm.se
<b>E-post</b>	kundtjanst.bostad@jm.se
<b>Försäljning</b>	Martin Elmeskog, Mäklarhuset Nyproduktion Norden
<b>Kontaktuppgifter</b>	08-441 57 00

*Denna Bostadsfakta är framtagen av JM AB.*



## Innehåll

Charlottenlund.....	sid. 4
Situationsplan.....	sid. 5
Planlösning.....	sid. 7–13
Tomtritningar.....	sid. 14–27
Fasadritningar.....	sid. 28
JM Original.....	sid. 30
Rumsbeskrivning.....	sid. 32
Teknisk beskrivning.....	sid. 34
Försäljning och ekonomi.....	sid. 36
Bo med äganderätt.....	sid. 38
Inredningsval.....	sid. 38
Miljöanpassat boende.....	sid. 39



Ordlista och symbolförklaring, se utviket på omslagets sista sida.



# 30 stora radhus där skärgården börjar

De 152 kvadratmeter stora radhusen i Charlottenlund byggs i ett växande Gustavsberg med natur, hav, skolor, barnomsorg, träningsmöjligheter och kommunal service inom bekvämt räckhåll. Här erbjuds 30 familjer ett socialt och flexibelt boende med stor boyta och många spännande möjligheter.

### Ett flexibelt hem för moderna familjer

Radhusen byggs i 2,5-plan med en avskild vindsvåning, som ger många praktiska möjligheter. Entréplanen får en öppen planlösning för trevlig samvaro, medan övervåningarna med sovrum byggs för avskildhet. Tomterna med uteplatser är alla planerade för bästa solläge och runt området finns ett lummigt och kuperat skogsparti.

### Moderna möjligheter i anrik porslinsort

I expansiva Gustavsberg finns det mesta en modern familj kan

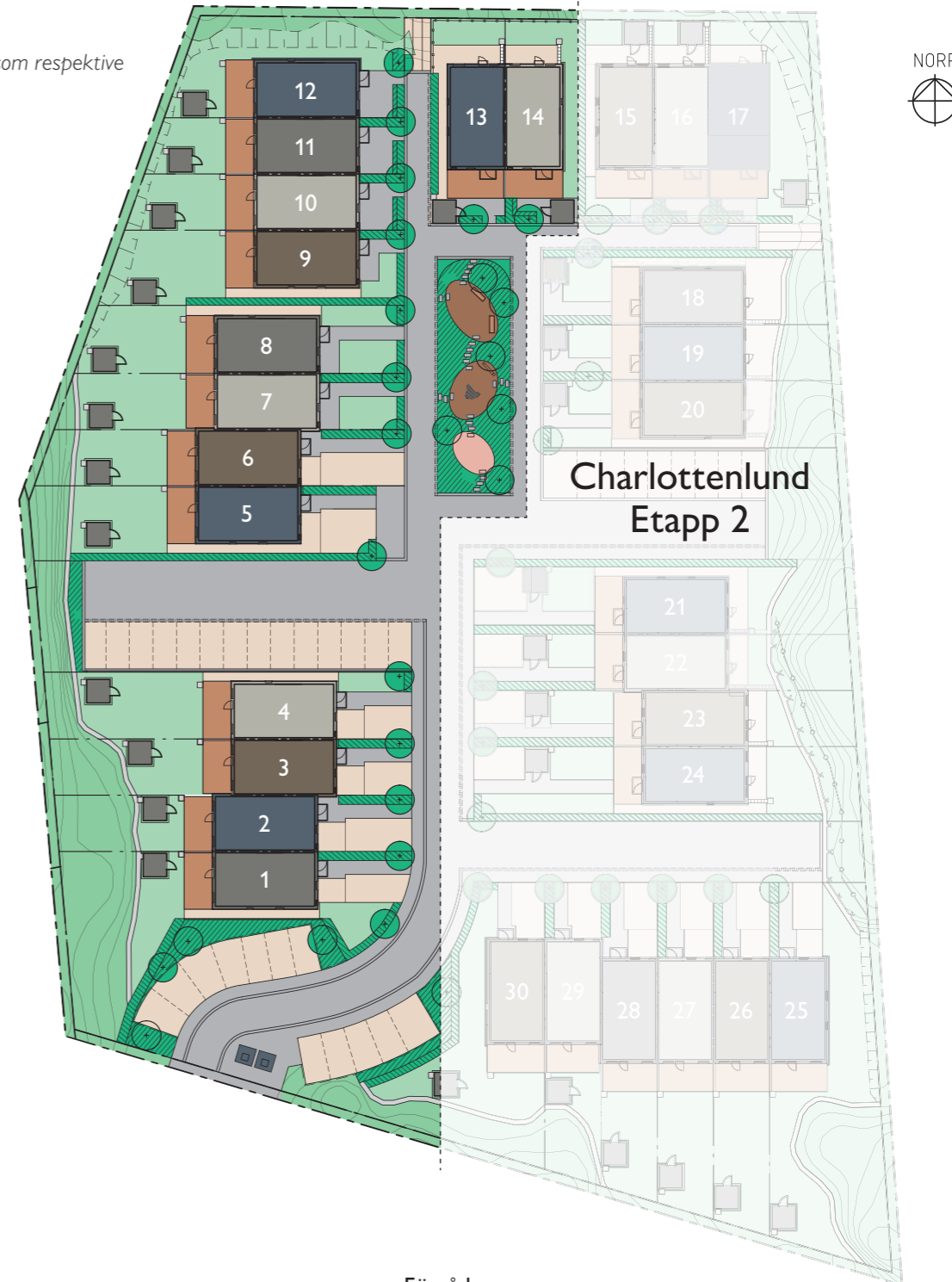
behöva – förskolor och skolor, vårdcentral och apotek. I Gustavsbergs centrum finner du – förutom den pittoreska småbåtshamnen med sin hamnpromenad – såväl snabbköp som restauranger och simhall. Bara ett stenkast från Charlottenlund ligger köpcentrumet Värmdö Marknad med Coop Forum, Mio, Plantagen, en Thai-restaurang och bussar som tar dig till Slussen på cirka 25 minuter. Ett par kilometer bort kan du besöka Värmdö Köpcentrum med över 80 olika butiker och företag.

### Livets krydda finns på Värmdö

Några minuters bilväg från Charlottenlund, finns Värmdös eget Louisiana – konsthallen Artipelag med modern konst och en gourmetrestaurang. Cirka 15 minuters bilväg åt andra hållet finns en av ostkustens största småbåtshamnar, Bullandö Marina. Dessutom finns Kvarnsjön på gångavstånd, med bad på sommaren och skridskoåkning på vintern.

Kartan visar den kulör som respektive hus kommer uppföras i.

- Åskblå
- Blyertsgrå
- Pärlgrå
- Barkbrun



### Byggnaderna

Radhusen i Charlottenlund är byggda i 2,5 plan och fördelade på åtta olika längor, varav den största omfattar sex radhus och den minsta två. Mot baksidorna är fasaderna lugna och i två våningar, med smäcker liggande panel. In mot gatan visar entrésidorna upp en varierad men harmonisk färgsättning i tre plan. Husen finns i fyra olika färgvarianter, med stuprör och hängrännor målade i kopparkulör.

### Interiören

Planlösningen i de rymliga radhusen präglas av flexibilitet och volym, med en öppen trappa och flera möjligheter att själv påverka antalet rum. Entréplanet har en öppen planlösning med köksö, det andra våningsplanet rymmer fyra sovrum, och det översta planet ett stort allrum. Både på entréplanet och det andra våningsplanet finns rymliga badrum.

### Förråd

På översta planet i radhusen finns en väl tilltagen varmvind för alla typer av förvaring. På tomten finns förråd för t.ex. cyklar och trädgårdsredskap.

### Parkering

Radhusen i den södra halvan av kvarteret har parkeringsplatser på tomten. Den norra halvan av kvarteret har en gemensam parkering.

### Samfällighet

Gemensamhetsanläggningarna - gator, gatubelysning, grönområde, sophantering, naturmark m.m. – sköts av en samfällighetsförening som bildas när bygget är färdigt. Alla fastigheter i Charlottenlund kommer att ingå i samfällighetsföreningen, som de boende kommer att betala årsavgift till.

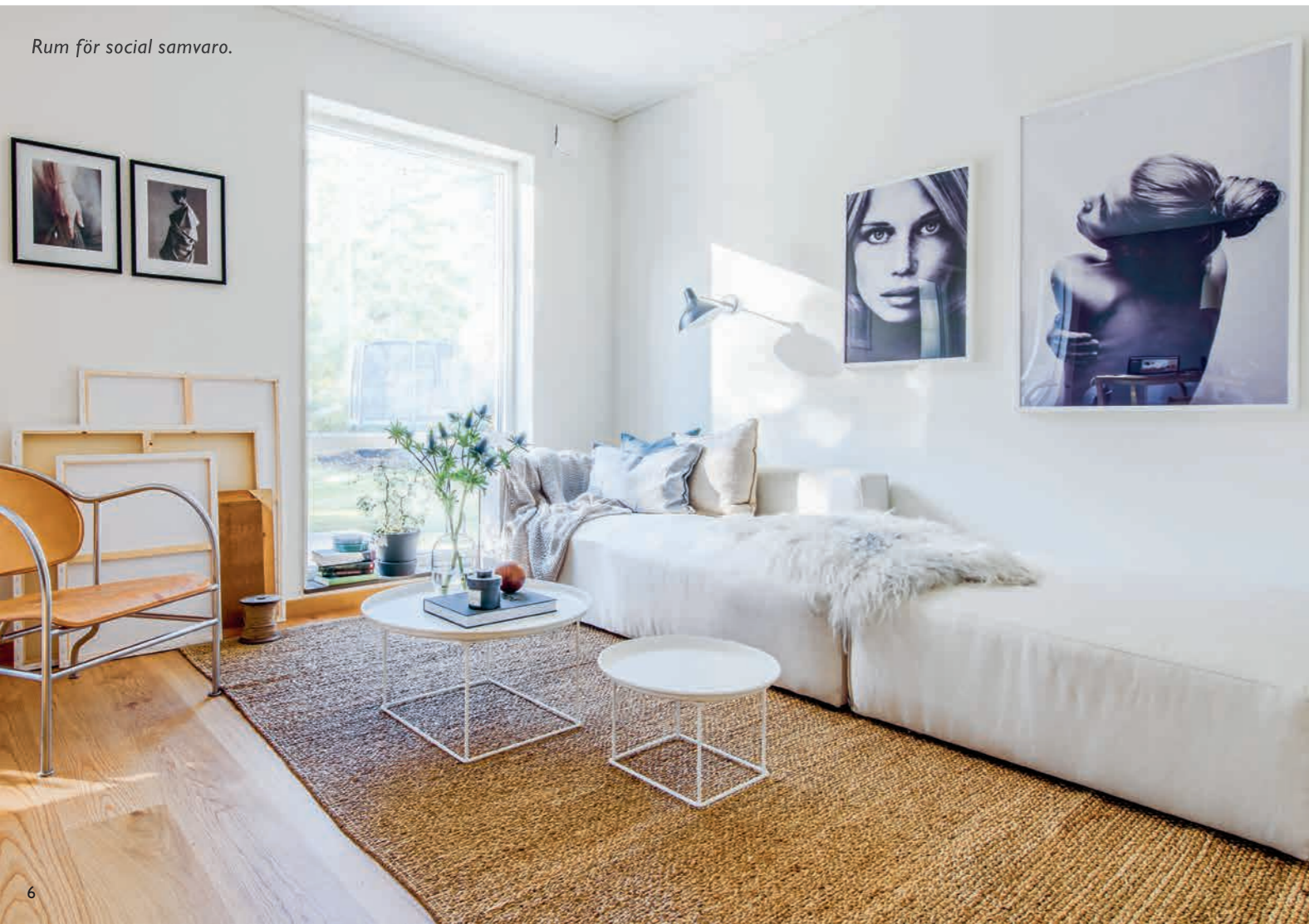


Flexibla ytor.



” Så snart man stiger in i entrén känner man husets generösa volym.

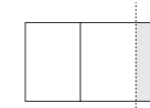
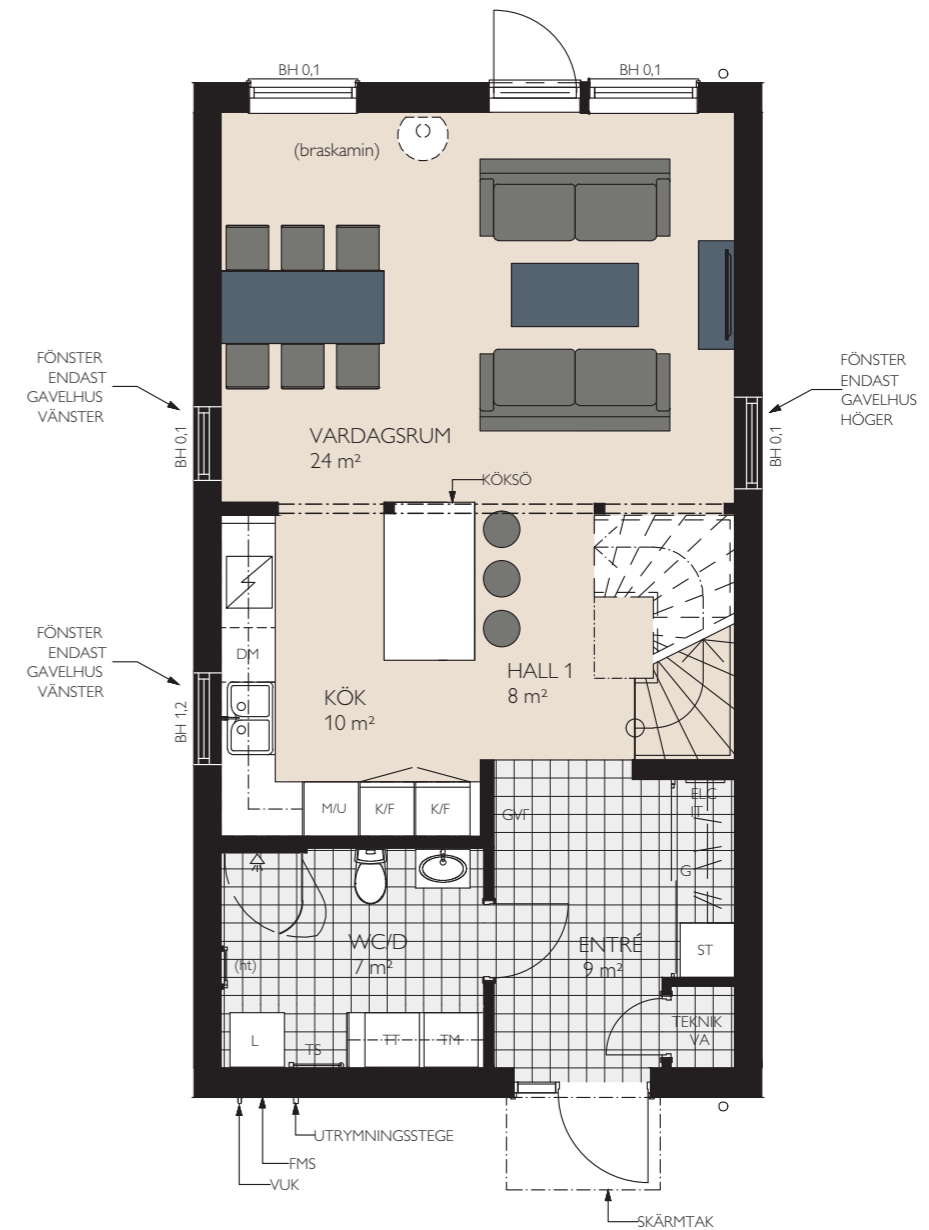
HELENA WENNERSTRÖM, ARKITEKT



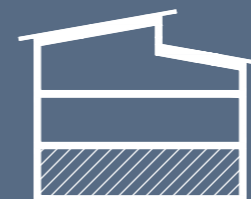
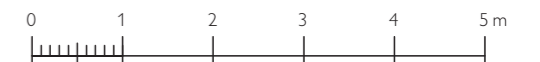
Rum för social samvaro.

## Entréplan – 60 kvm

- Kök i öppen planlösning mot vardagsrum vilket bildar en generös umgänges- våning för den stora familjen.
- Väl tilltagen entré med anslutning till duschrum med tvättmaskin och torktumlare.
- Stort kök med köksmaskiner från Siemens, gott om förvaring och köksö.



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.



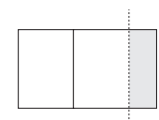
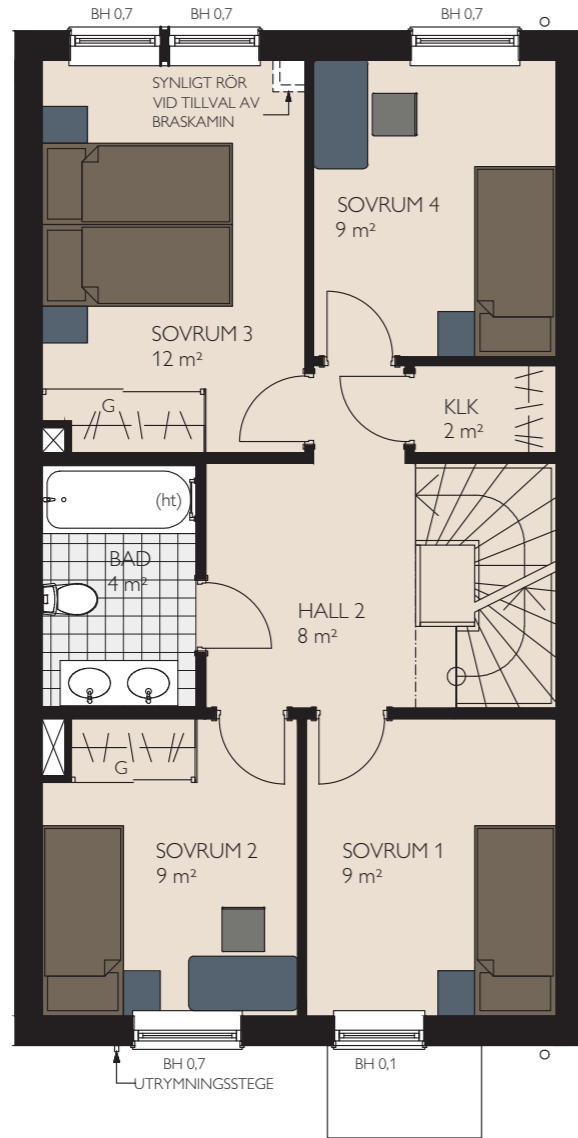
Sektion

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

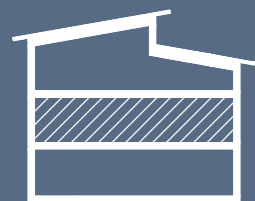
Reservation för ändringar.

## Plan 2 – 59 kvm

- Rymligt badrum med dubbla handfat.
- Flexibel planlösning. Välj mellan två sovrum och allrum alternativt fyra sovrum.
- Klädkammare och skjutdörrsgarderaber.



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

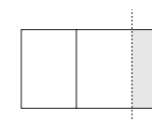
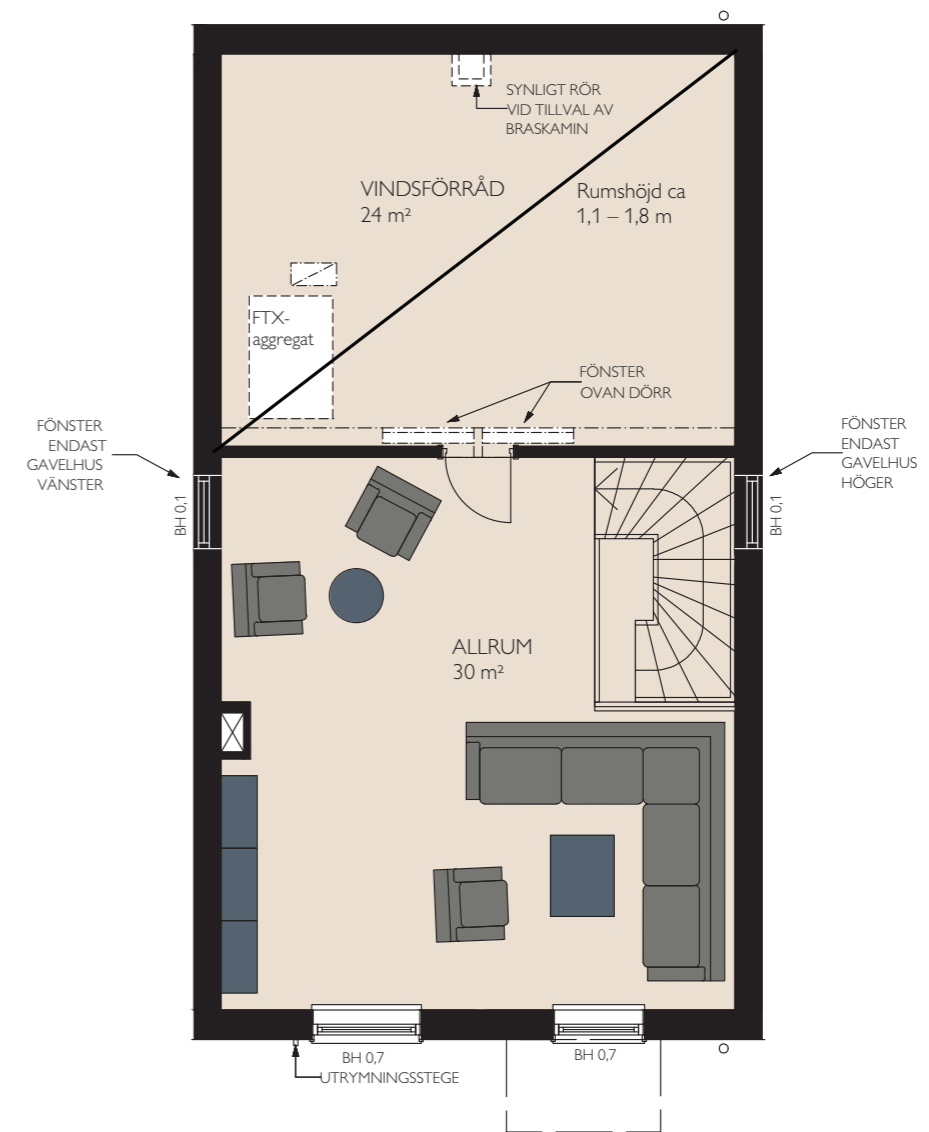


Sektion

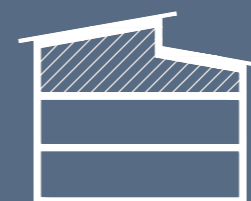
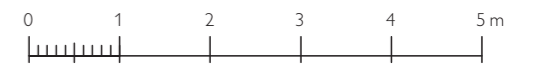
Reservation för ändringar.

## Plan 3 – 33 kvm + 24 kvm BIA

- Möjligheternas våning.
- Vindsförråd om 24 kvm.
- Avskild våning för t.ex. tonåringen.



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

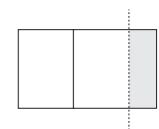
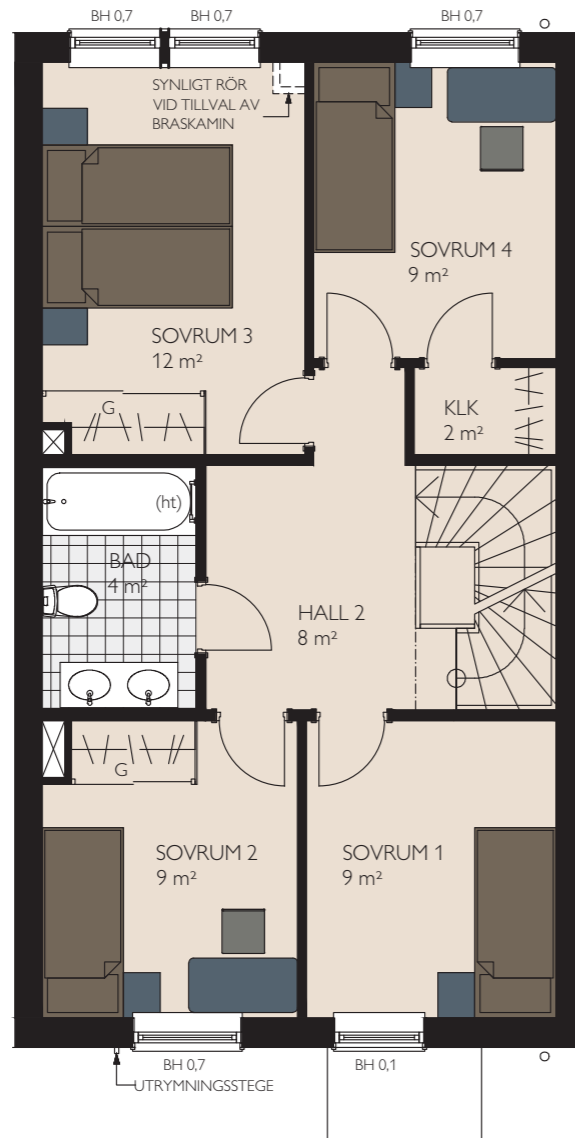


Sektion

Reservation för ändringar.

## Plan 2 – Tillvalsalternativ 1

- Möjlighet att flytta dörren till klädkammaren så att den nås från sovrum 4.

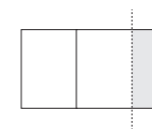
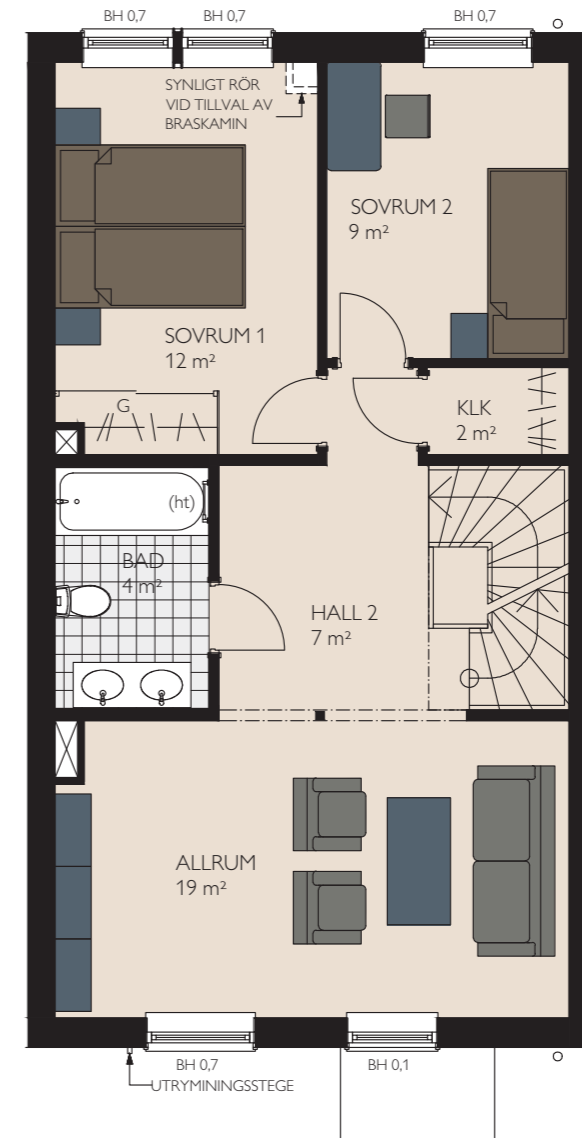


För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

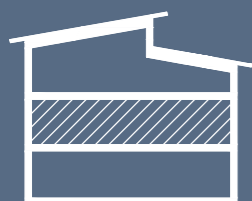
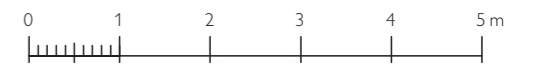


## Plan 2 – Tillvalsalternativ 2

- Fyra sovrum kan omdisponeras till två sovrum och stort allrum.

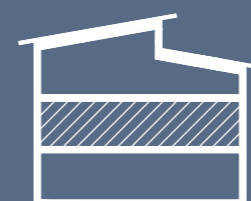


För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.



Sektion

Reservation för ändringar.

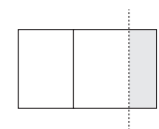
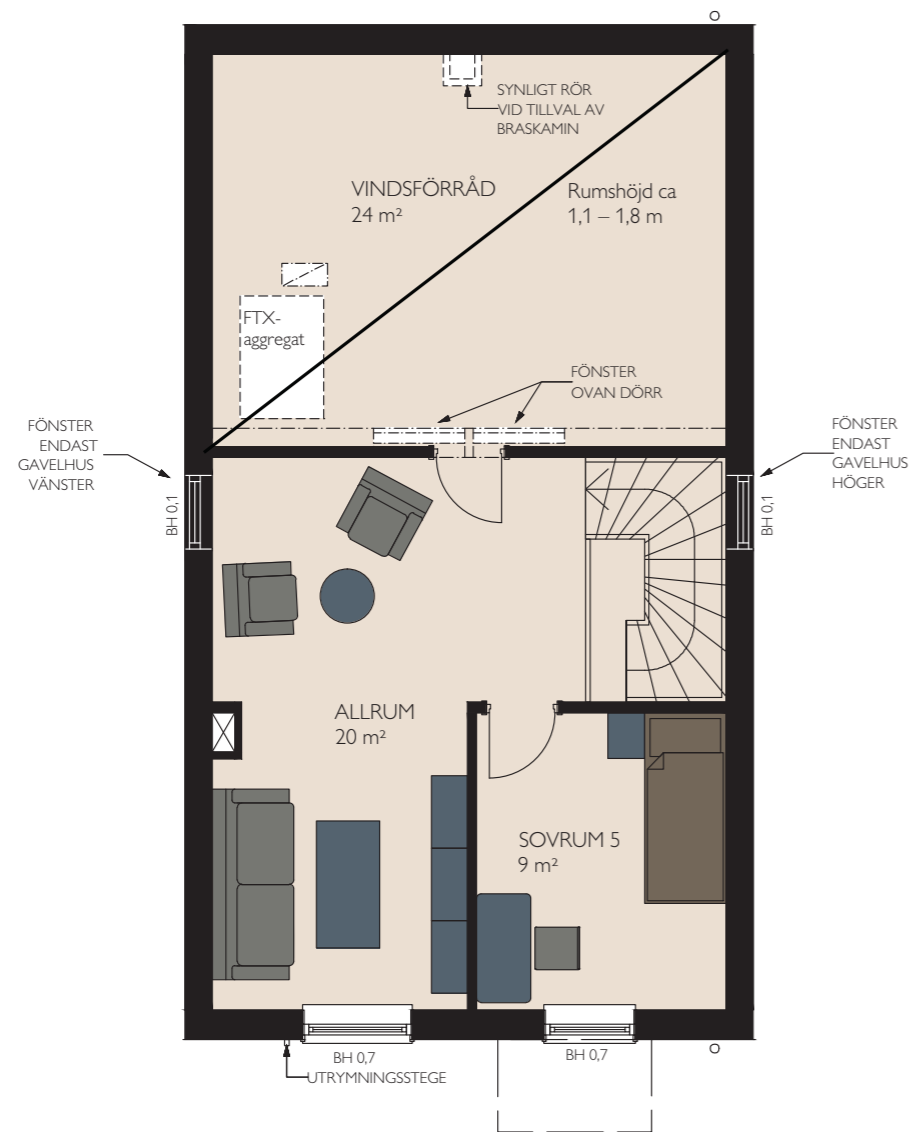


Sektion

Reservation för ändringar.

## Plan 3 – Tillvalsalternativ 3

- Extra sovrum.

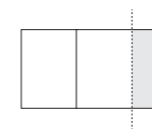
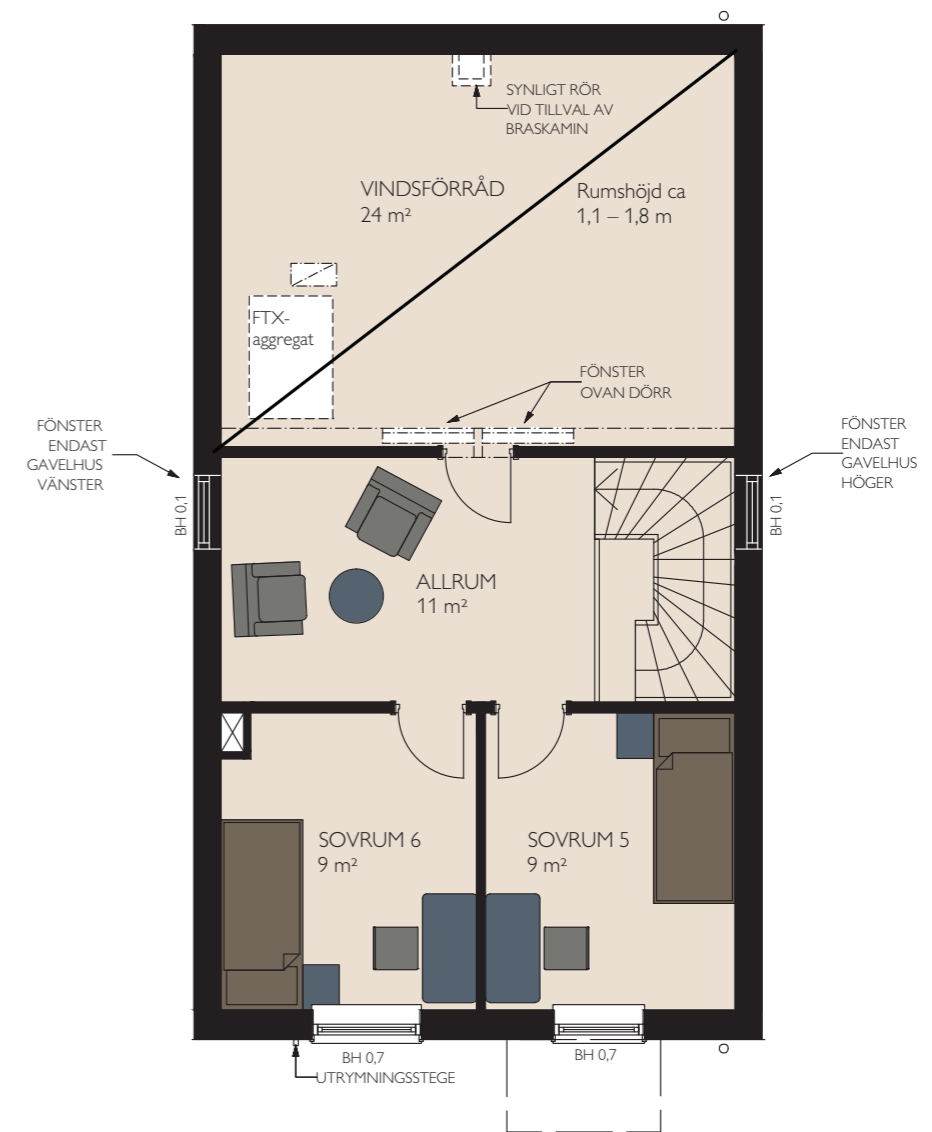


För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

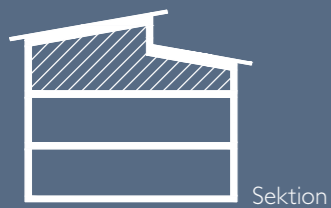
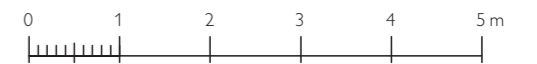


## Plan 3 – Tillvalsalternativ 4

- Två extra sovrum.

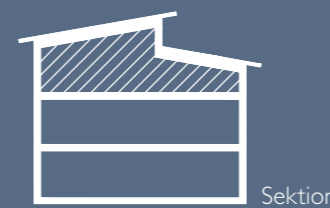


För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.



Sektion

Reservation för ändringar.



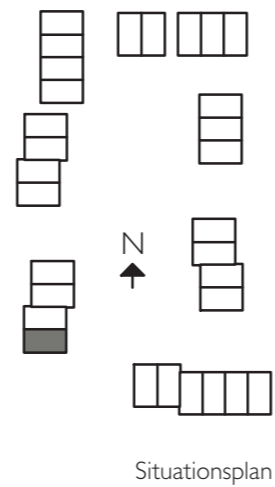
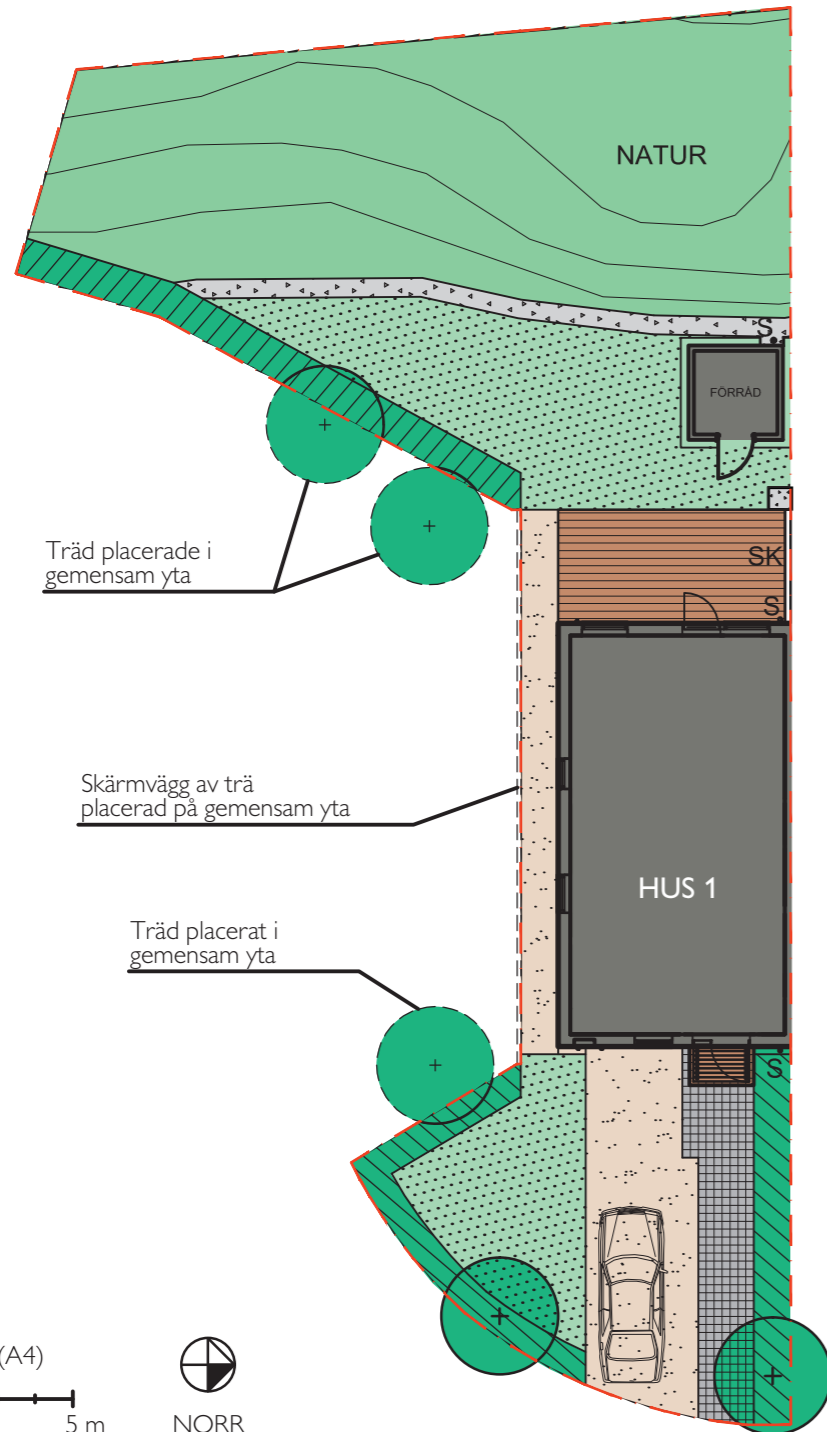
Sektion

Reservation för ändringar.

# Tomtritning Hus 1

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 392,3 kvm

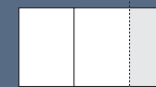
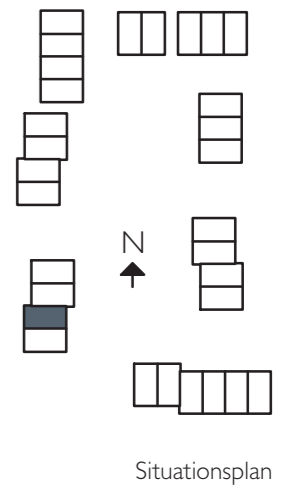
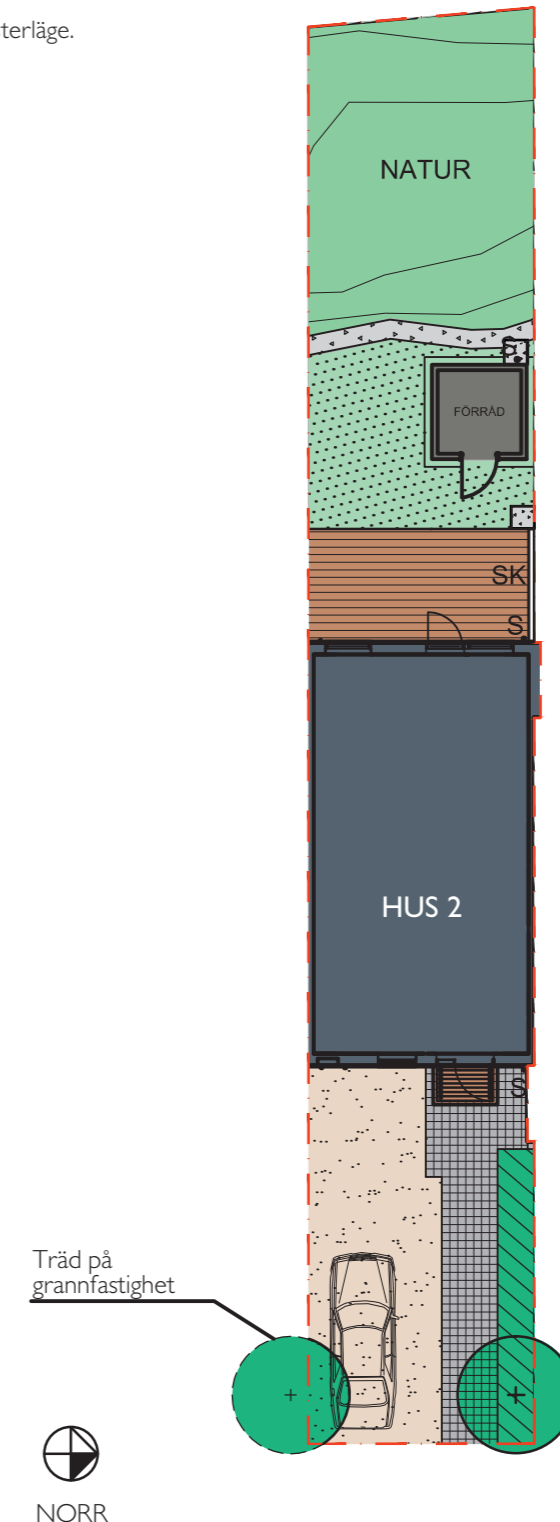
- Gavelhus med extra fönster.
- Uppställningsplats för bil.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



# Tomtritning Hus 2

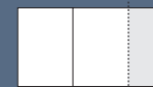
6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 225,1 kvm

- Uppställningsplats för bil.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

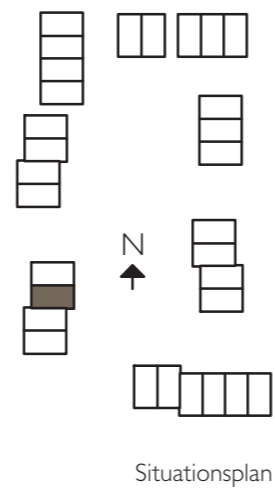
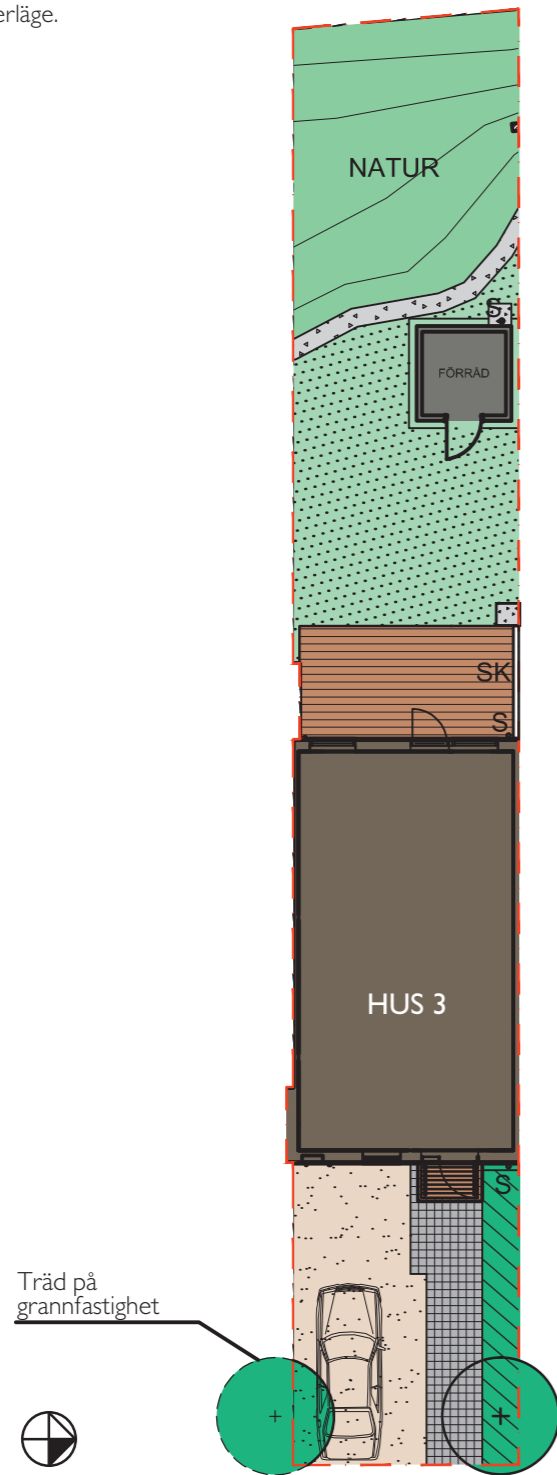
Reservation för ändringar.



# Tomtritning Hus 3

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 228,3 kvm

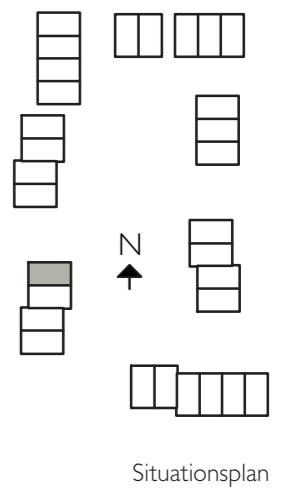
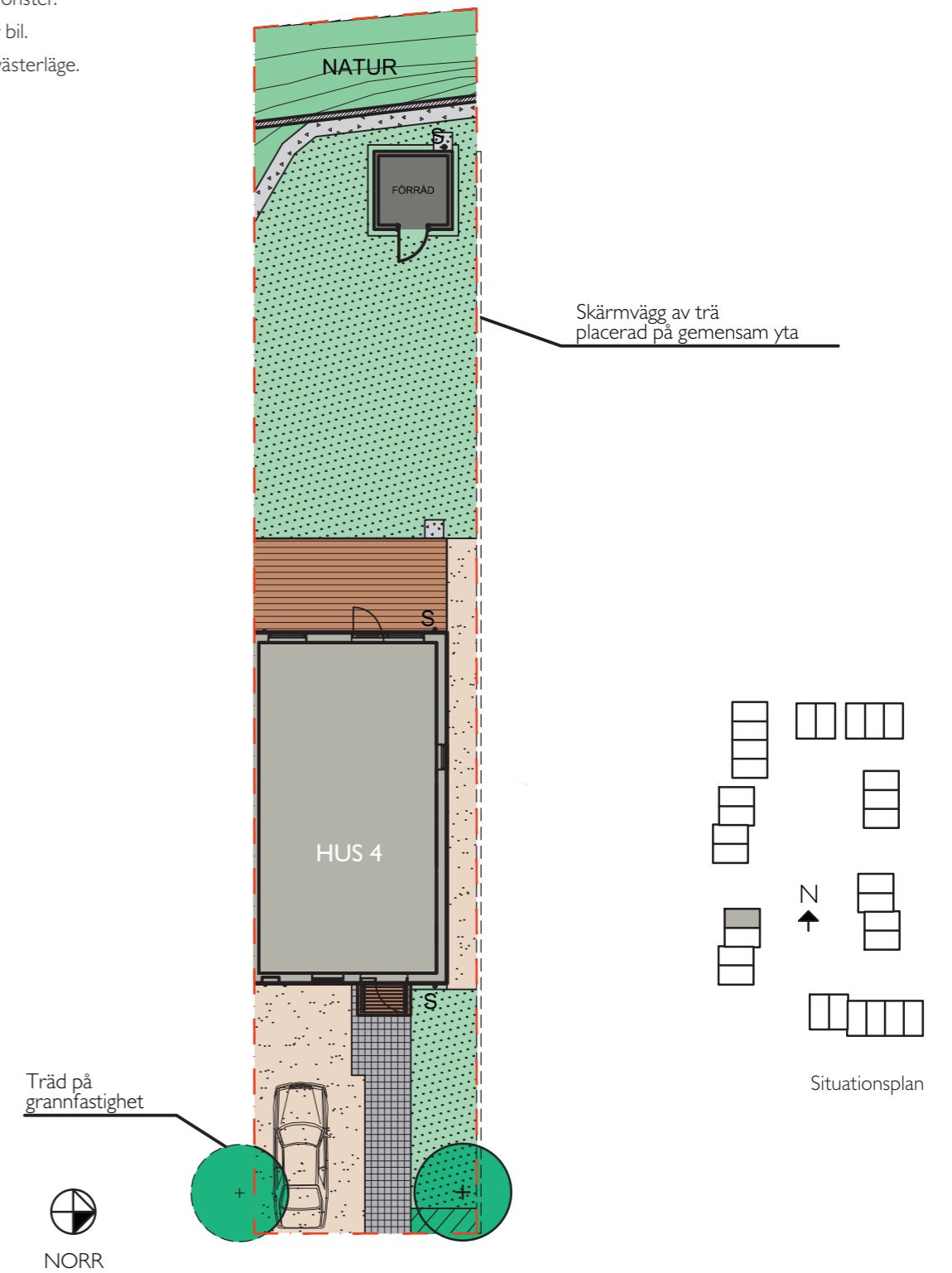
- Uppställningsplats för bil.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



# Tomtritning Hus 4

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 275,5 kvm

- Gavelhus med extra fönster.
- Uppställningsplats för bil.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



Skala 1:200 (A4)

0 5 m



Skala 1:200 (A4)

0 5 m



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.



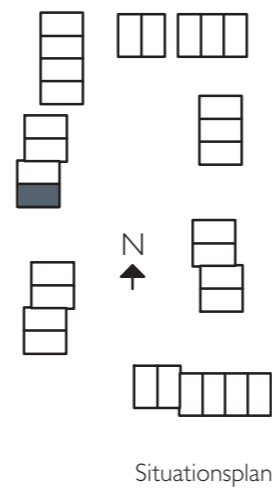
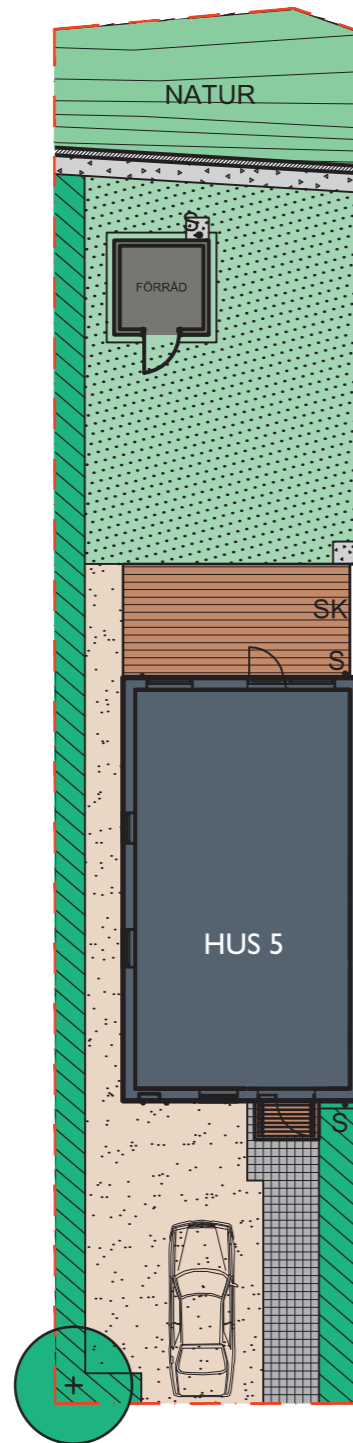
För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.

# Tomtritning Hus 5

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 291,1 kvm

- Gavelhus med extra fönster.
- Uppställningsplats för bil.
- Trädäckad uteplats i västerläge.

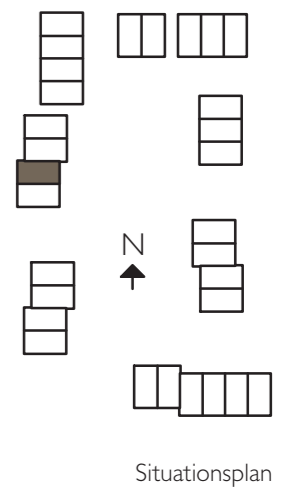
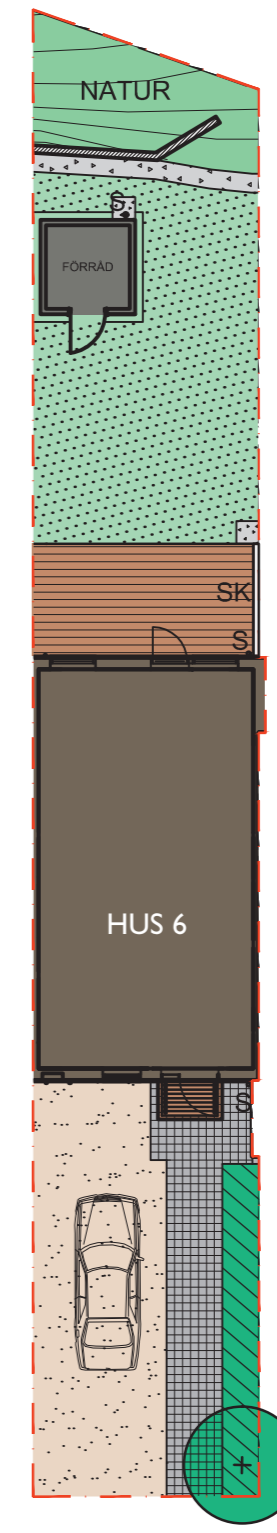


Skala 1:200 (A4)  
0 5 m  
NORR

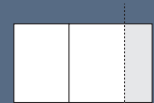
# Tomtritning Hus 6

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 228,4 kvm

- Uppställningsplats för bil.
- Trädäckad uteplats i västerläge.

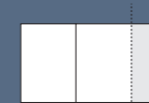


Skala 1:200 (A4)  
0 5 m  
NORR



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.



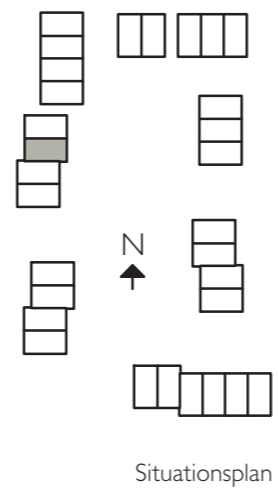
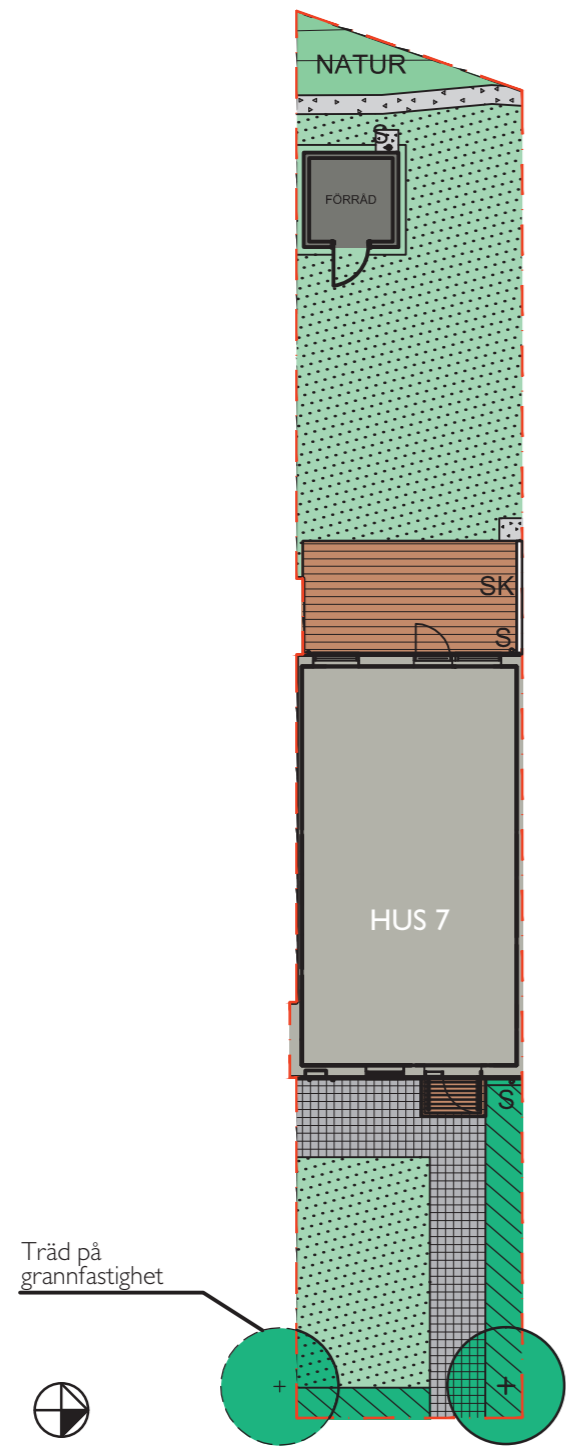
För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.

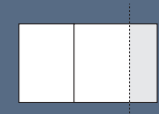
# Tomtritning Hus 7

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 215,8 kvm

- Lugnt, bilfritt område med närhet till den gemensamma gården.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



Skala 1:200 (A4)  
0 5 m



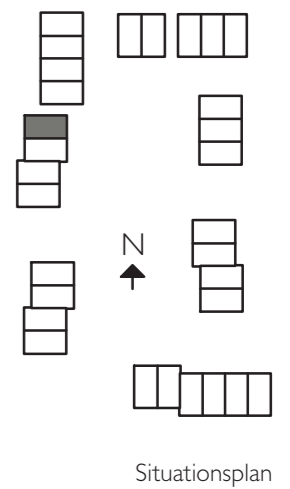
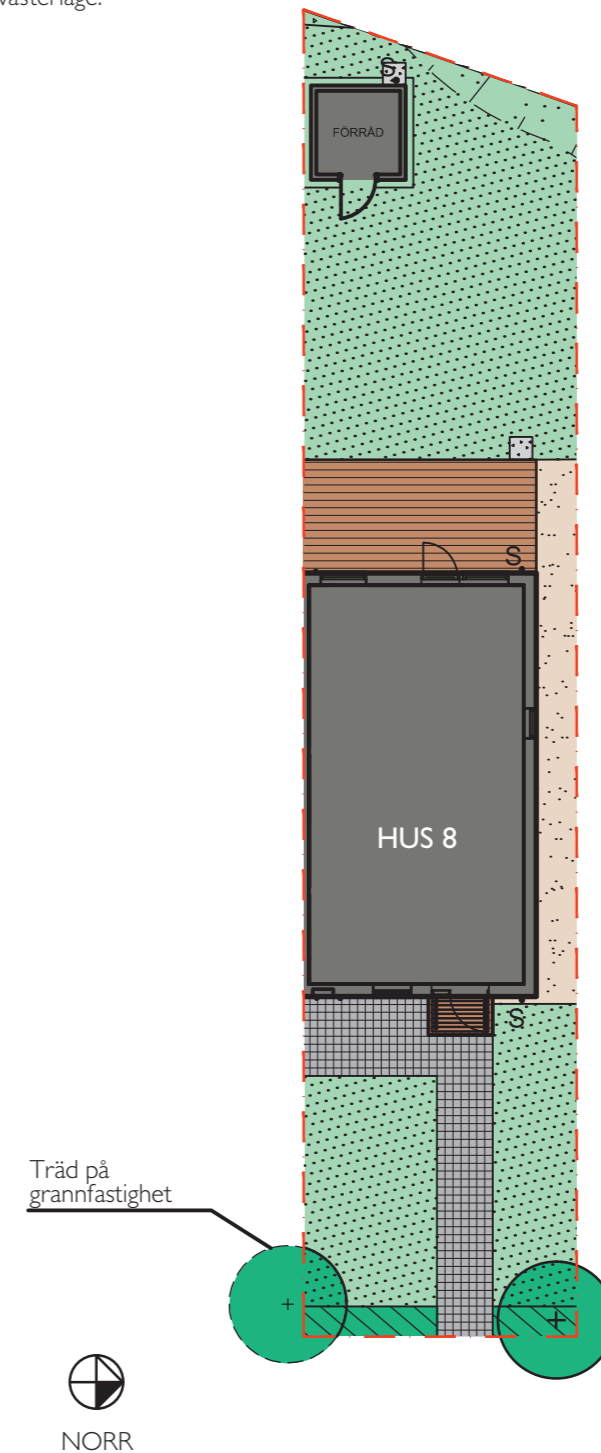
För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.

# Tomtritning Hus 8

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 244,3 kvm

- Gavelhus med extra fönster.
- Lugnt, bilfritt område med närhet till den gemensamma gården.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



Skala 1:200 (A4)  
0 5 m



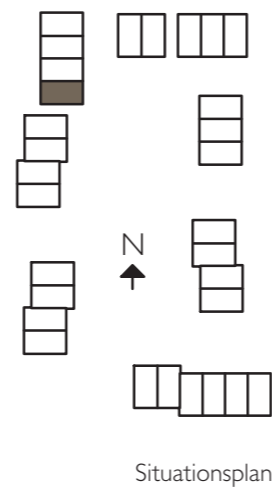
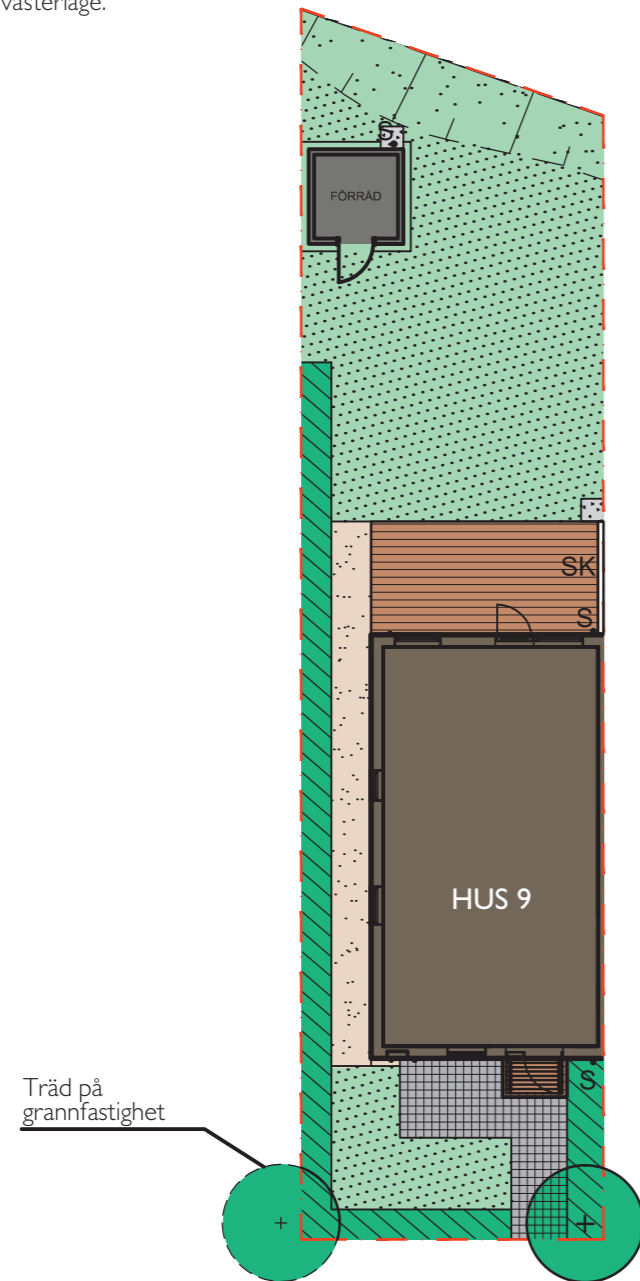
För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.

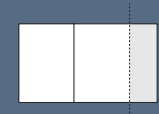
# Tomtritning Hus 9

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 248,8 kvm

- Gavelhus med extra fönster.
- Lugnt, bilfritt område med närhet till den gemensamma gården.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



Skala 1:200 (A4)  
0 5 m  
NORR

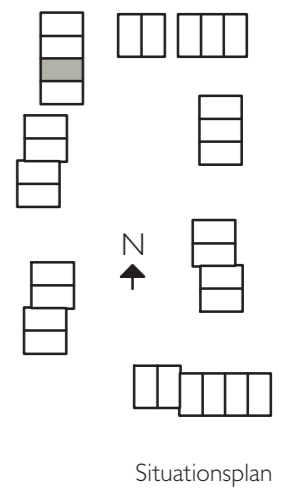
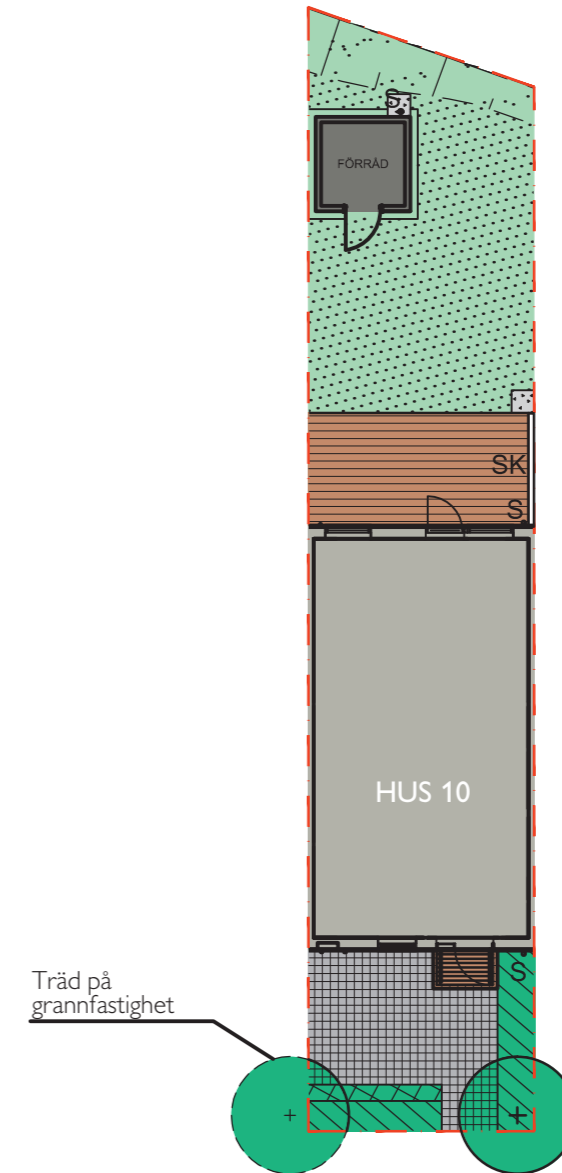


För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

# Tomtritning Hus 10

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 171,1 kvm

- Tomt med anslutning till naturen.
- Lugnt, bilfritt område med närhet till den gemensamma gården.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



Skala 1:200 (A4)  
0 5 m  
NORR



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

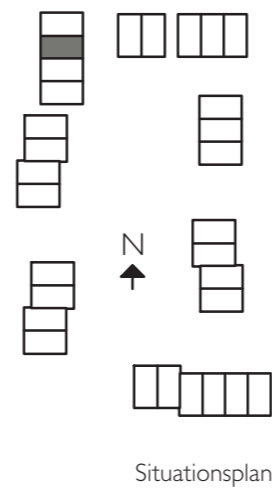
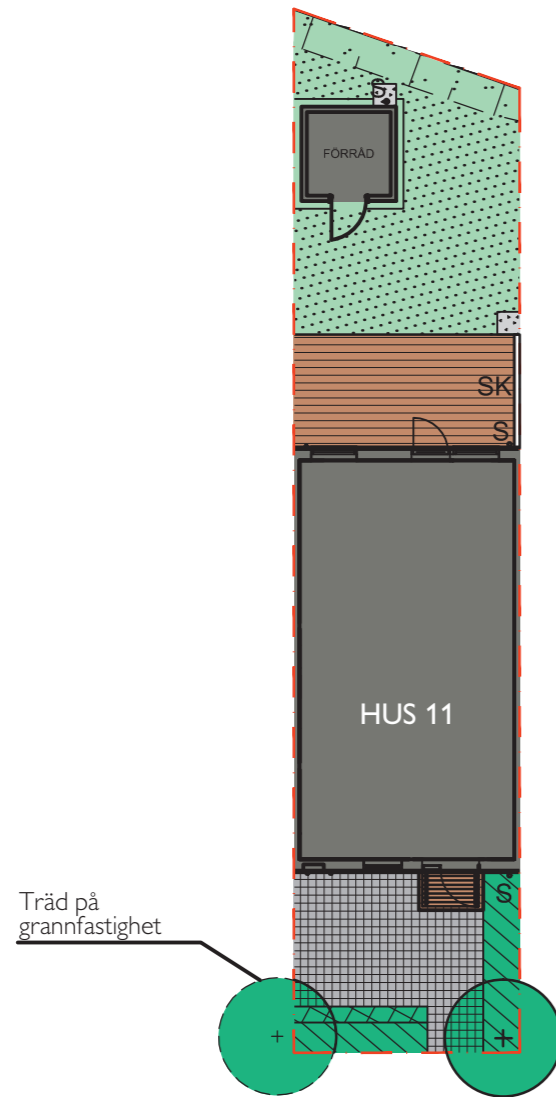
Reservation för ändringar.

Reservation för ändringar.

# Tomtritning Hus 11

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 158,5 kvm

- Tomt med anslutning till naturen.
- Lugnt, bilfritt område med närhet till den gemensamma gården.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



Skala 1:200 (A4)  
0 5 m



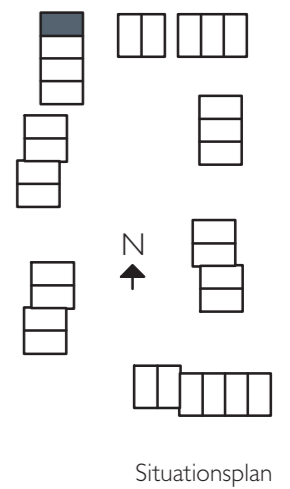
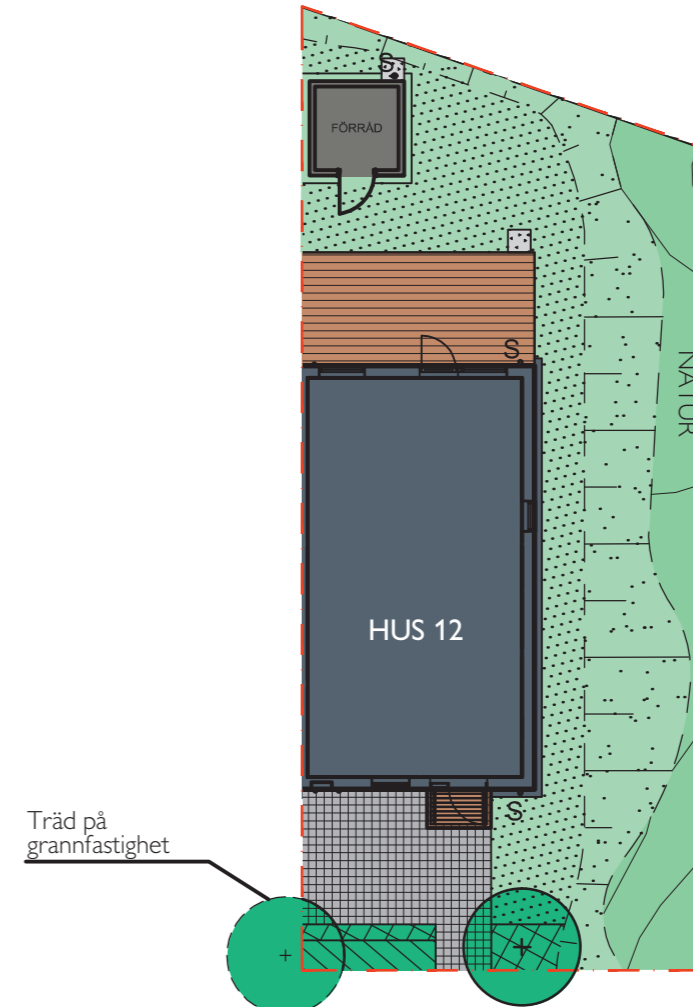
För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.

# Tomtritning Hus 12

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 253,2 kvm

- Gavelhus med extra fönster.
- Tomt med anslutning till naturen.
- Trädäckad uteplats i västerläge.



Skala 1:200 (A4)  
0 5 m



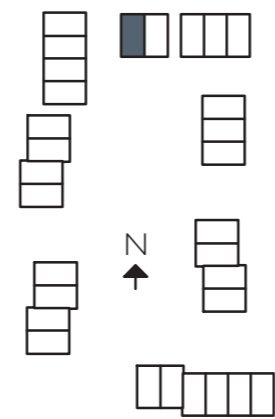
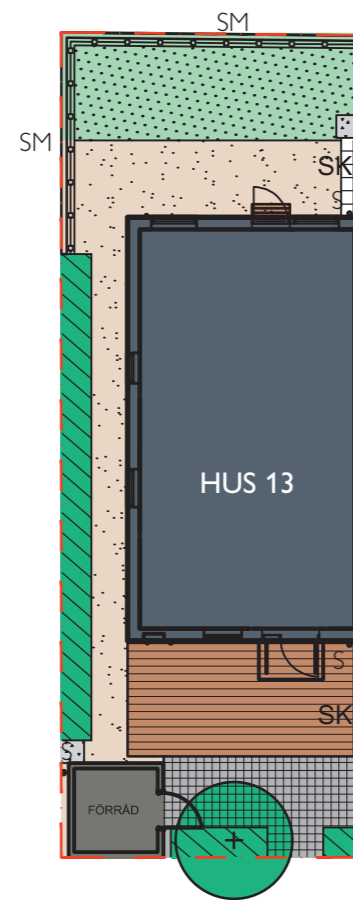
För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.

# Tomtritning Hus 13

6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 172 kvm

- Gavelhus med extra fönster.
- Tomt med anslutning till naturen.
- Trädäckad uteplats i söderläge.



Situationsplan

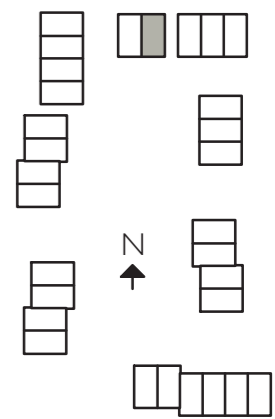
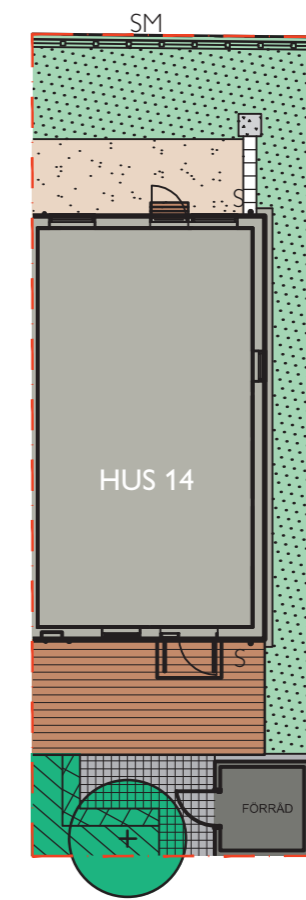
Skala 1:200 (A4)  
0 5 m



# Tomtritning Hus 14

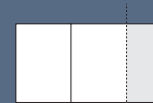
6 rum & kök ca 152 kvm + 24 kvm BIA | Förråd 5 kvm | Tomt 167,8 kvm

- Gavelhus med extra fönster.
- Tomt med anslutning till naturen.
- Trädäckad uteplats i söderläge.



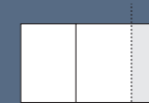
Situationsplan

Skala 1:200 (A4)  
0 5 m



För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

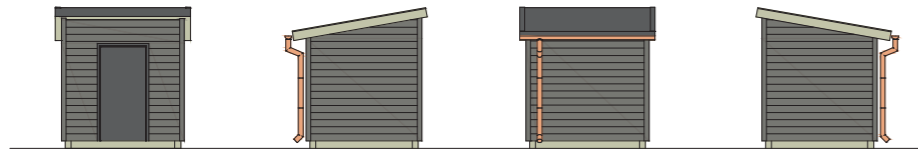
Reservation för ändringar.



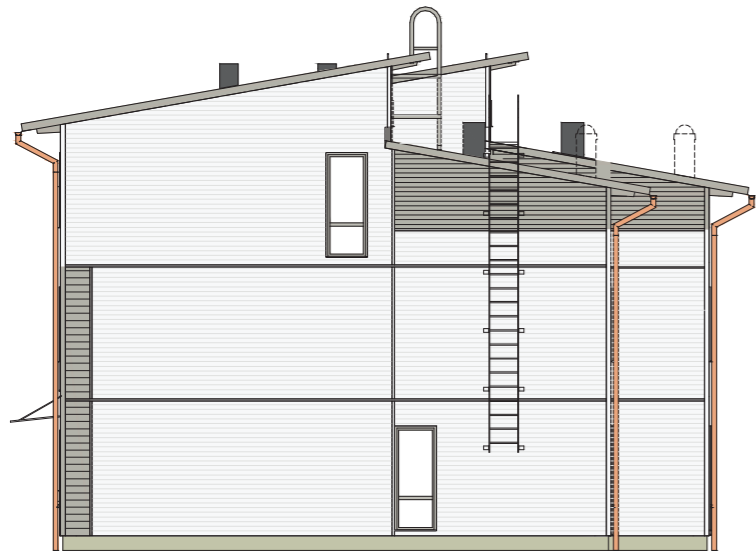
För symbolförklaring, se flik på sista uppslaget.

Reservation för ändringar.

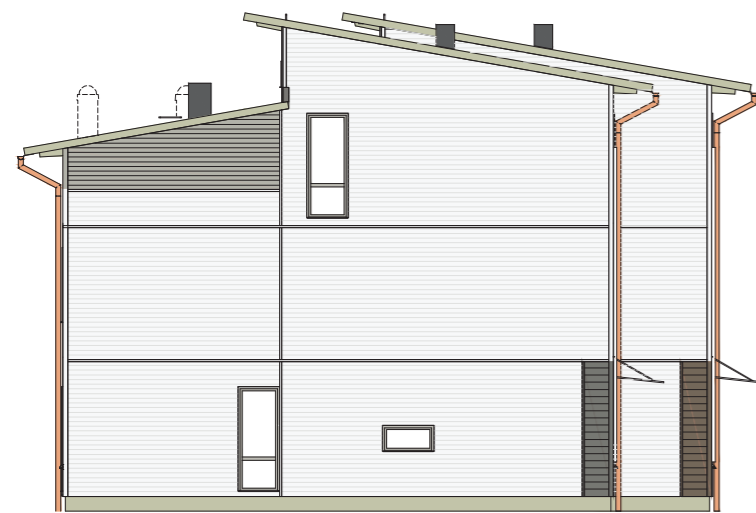
# Fasadritningar



Förråd



Gavelfasad



Gavelfasad

# Fasadritningar



Trädgårdsfasad



Entréfasad



4



6



2



5

## JM Original

I alla våra hus ingår JM Original – en noga utvald inredning som ingår i priset i din 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.



7



1



3

### 1. Sociala kök

Köksön och den öppna planlösningen gör att den som lagar maten inte blir isolerad från resten av sällskapet under middagsbestyren. Vitvarorna från Siemens är genomgående energiklassade och omfattar induktionshäll, diskmaskin, kyl, frys samt microvågsugn och ugn i högskåp. Såväl förvaring som arbetsyta finns det gott om för den ambitiösa hemmakocken.

### 2. Tvätt och tork

I badrummet på entréplan finns tvättmaskin och torktumlare under en vit bänkskiva, vilket ger extra avlastningsytor.

### 3. Badrum att trivas i

Både entréplanet och plan 2 rymmer fullt utrustade badrum, med klinker på golven och kakel på väggarna. Badrummet på entréplanet är utrustat med dusch och på plan 2 finns det ett härligt badkar samt en bred kommod med två handfat. Båda badrummen har golvvärme och gott om förvaring.

### 4. Mattlackad ekparkett

I alla rum ligger en mattlackad ekparkett. Väggarna i samtliga rum är vitmalade och ger en bra bas när du ska möblera ditt nya hem.

### 5. Bra förvaring

Goda förvaringsmöjligheter i alla rum med omväxlande skjutdörrsgarderob, skåp, lådor, kommod och klädkammare. Och på översta planet finns ett vindsförråd på ca 24 kvadratmeter.

### 6. Välplanerade vardagsrum

Den öppna planlösningen gör vardagsrummet till husets givna medelpunkt, då det hänger ihop med både köket och matplatsen. Den öppna trappan till plan 2 förstärker ytterligare intrycket av rymlighet.

### 7. Tomt och uteplats

Tomterna ligger på mellan 128 och 454 kvadratmeter och ger gott om utrymme för gräsmattan, trädgårdsodlingen, och den trälagda uteplatsen som är som gjord för en grillkväll. Uteplatserna är placerade för bästa solläge, så att familjen verkligen kan få glädje av de ljumma sommarkvällarna. På tomten finns ett förråd för praktisk förvaring. Runt hela Charlottendal finns ett skogsområde som får utomhusmiljön att kännas större.



# Rumsbeskrivning

## GENERELLT

Entrédörr	Fabriksmålad trädörr
Lås entrédörr	Assa 2002 Connect
Innerdörrar	Släta vita
Fönsterbänkar	Kalksten, grå. Kakel i wc/dusch och bad. Fönsterbänkar av kakel även i kök.
Lås fönsterdörr/fönster	Låsbara på plan 1
Rumshöjd	Entréplan 2.50 m. Plan 2 2.40 m. Plan 3 ~2.40 m – 3.50 m, i vindförrådet är höjden lägre.
Våningstrappa	Öppna eksteg, vita handledare och vangstycke, vitt räcke med rostfria ständare

## ENTRÉ

Golv	Klinker, grå 300x300 mm
Sockel	Fabriksmålad vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat
Övrigt	Skjuddörrsgarderaber med städskåpsinredning

## TEKNIK (ENTRÉPLAN)

Golv	Klinker, grå, 150x150 mm
Sockel	Klinker, grå
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat
Övrigt	Fjärrvärmväxlare. Vattenmätare.

## HALL (ENTRÉPLAN)

Golv	Ekparkett, trestav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat

## VARDAGSRUM (ENTRÉPLAN)

Golv	Ekparkett, trestav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat

## KÖK (ENTRÉPLAN)

Golv	Ekparkett, trestav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat
Vitvaror	2 st Kyl/Frys, rostfria. Ugn, rostfri, inbyggd i högskåp. Mikrovågsugn, rostfri, inbyggd i högskåp. Induktionshäll. Diskmaskin, helintegrerad.
Snickerier	Slät vit lucka, rostfria handtag samt bänkskiva mörkgrå laminat från Vedum. Underlimmad diskho.
Övrigt	Kakel, blank vit, 298x598 mm, stående sättning

# Rumsbeskrivning

## WC/DUSCH/TVÄTT (ENTRÉPLAN)

Golv	Klinker, grå, 148x148 mm
Väggar	Kakel, vit, blank, 250x400 mm, liggande sättning
Tak	Gipsplank, vitmålat
Vitvaror	Tvättmaskin. Torktumlare.
Snickerier	Kommod och spegel. Bänkskiva vit laminat samt väggskåp med slät vit lucka.
Övrigt	Duschskärm, glas. Torkställning. Linneskåp.

## HALL (PLAN 2)

Golv	Ekparkett, trestav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat

## SOVRUM (PLAN 2)

Golv	Ekparkett, trestav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat
Övrigt	Skjuddörrsgarderaber enligt planritning

## WC/BAD (PLAN 2)

Golv	Klinker, grå, 148x148 mm
Väggar	Kakel, vit, blank, 250x400 mm, liggande sättning
Tak	Gipsplank, vitmålat
Snickerier	Dubbelkommod och spegel
Övrigt	Badkar, vitt

## KLÄDKAMMARE (PLAN 2)

Golv	Ekparkett, trestav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat
Övrigt	Bärlist, hängskena, hylla, klädstång

## ALLRUM (PLAN 3)

Golv	Ekparkett, trestav, mattlackad
Sockel	Fabriksmålad vit
Väggar	Vitmålade
Tak	Gipsplank, vitmålat

## VINDSFÖRRÅD (PLAN 3)

Golv	Spånskiva
Väggar	Väggskiva, omålade
Tak	Takskiva, omålade
Övrigt	FTX-aggregat



## Teknisk beskrivning

<b>Grundläggning</b>	Bottenplatta av armerad betong, cellplastisolering, eventuellt pålar.
<b>Stomme</b>	Regelverk av trä
<b>Ytterväggar</b>	Fasader i träpanel
<b>Mellanbjälklag</b>	Träbjälklag av spånskiva, bjälkar, stegljudsisolering, glespanel, gipsplank.
<b>Yttertak</b>	Taktäckning av papp, takstolar av trä, lösullsisolering.
<b>Innerväggar</b>	Gipsbeklädda regelstommar. Våtrumsskivor ersätter gips i våtrum.
<b>Fönster</b>	Utvändigt aluminiumbeklädda träfönster, vitmålad insida, vridfönster.
<b>Värme, vatten och sanitet</b>	Uppvärmning genom fjärrvärme. Golvvärme i entréplan samt i våtrum på plan 2, vattenburna radiatorer på plan 2 och plan 3. Utrustning för avläsning av vattenförbrukning.
<b>EI</b>	5-ledarsystem med central placerad inom bostaden. Centralen är försedd med automatsäkring och jordfelsbrytare. Utrustning för avläsning av förbrukning.
<b>Ventilation</b>	FTX-system, dvs från- och tilluftsventilation med värmeväxlare där värmen i inomhusluft återvinns.

### TV, telefon och bredband

Telia triple play; IP-telefoni, digitalTV och internetuppkoppling via samfällighetsförening.

### Uteplats

Trall av tryckimpregnerat trä alternativt stenmjöl enligt bofaktblad.

### Förråd

Kallförråd

### Postlåda

Postlåda i plåt

### Soppantering

Sopkassuner

### Samfällighet

Inom området finns ytor som är till gemensam nytta för alla fastigheter – en s.k. gemensamhetsanläggning. Gator, gatubelysning, grönområden, soppantering, parkering och lektytor m.m. kommer att vara en del av en sådan. Denna gemensamhetsanläggning sköts av en samfällighetsförening som bildas då området är färdigställt. Alla fastigheter i Charlottenlund kommer att ingå i samfällighetsföreningen. I avgiften ingår även kostnaden för Telia Triple Play. Fram till att föreningen är bildad, betalas avgiften till JM AB som svarar för drift och skötsel. Styrelsen för föreningen kommer att sammansättas av representanter från fastighetsägarna inom samfällighetsföreningen.

# Försäljning och ekonomi

## Bokningsavtal

Inom en vecka från att bokningsavtal har tecknats, ska en bokningsavgift om 20 000 kr erläggas. I samband med detta erbjuds en boendekostnadskalkyl. Om blivande köpare väljer att inte teckna ett bindande köpe- och entreprenadkontrakt återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift på 7 000 kr och bostaden kommer att anvisas till annan köpare.

## Kontraktsskrivning

Nästa steg är att köpe- och entreprenadkontrakt tecknas mellan köparen och JM AB. Vid detta tillfälle erläggs 100 000 kr som dellikvid. Dellikviden avräknas med tidigare erlagd bokningsavgift. Resterande del av köpeskillingen (slutlikviden) betalas vid tillträdet. Dellikvid och slutlikvid betalas mot faktura.

För att uppfylla fastighetsmäklarens skyldigheter i enlighet med lagen om åtgärder mot penningtvätt kommer fastighetsmäklaren i samband med undertecknande av köpe- och entreprenadkontrakt utföra identitetskontroll genom att ta en kopia av uppvisad godtagen legitimationshandling samt förvara kopian i fem år.

## Köpebrev

Efter erlagd slutlikvid ställer JM AB ut ett köpebrev. Köpebrevet ska köparen sända in till inskrivningsmyndigheten för att därigenom erhålla lagfart.

## Avlämnande (tillträde)

Avlämnande beräknas ske mellan november 2017 till februari 2018. Definitivt avlämnandedatum meddelas senast tre månader före avlämnandet. Senast vid avlämnandet överlämnas en så kallad drift och underhållspärm med information om fastigheten och skötselansvisningar för ingående material.

## Finansiering

Finansierande bank kommer att kommuniceras så snart detta är klart för projektet.

## Besiktningar och garantier

Slutbesiktning av bostaden görs innan avlämnandedagen. Besiktningen utförs av en opartisk besiktningsman som kontrollerar de utförda arbetena. Till besiktningen kallas köparen som beställare och JM AB som entreprenör. Kallelse kommer att skickas ut i god tid före utsatt besiktningsdatum.

För varje hus tecknas en 10-årig byggförsäkring. Försäkringen gäller från slutbesiktning och 10 år framåt. Den tecknas hos Gar-Bo Försäkrings AB och har en engångspremie som ingår i köpeskillingen.

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

## Färdigt hus till fast pris

Husen säljs som äganderätter. Byggnadskreditiv är en kostnad som brukligt betalas av köparen men som i detta projekt ingår i husets fasta pris. De kostnader som tillkommer är lagfart, pantbrev och eventuella inredningsval.

Byggnadskreditiv är den kredit som utnyttjas för att betala löpande kostnader för byggnationen fram till färdigställandet. Kostnaden för denna ingår i köpeskillingen.

Pantbrev krävs av finansierande bank som säkerhet för de lån som köparen behöver. Pantbrev tas ut hos inskrivningsmyndigheten och kostnaden är 2 procent av det belopp pantbrevet lyder på.

Lagfart för fastigheten söks av köparen hos inskrivningsmyndigheten, i allmänhet hanteras detta dock av köparens bank. Lagfartskostnaden för fysisk person är 1,5 procent av det belopp köpebrevet utfärdas på.

## Fastighetsavgift

Fastighetsskatten är sedan 1 januari 2008 omgjord till en kommunal avgift. För småhus är avgiften för kalenderåret/inkomståret 2015 (deklarationen 2016) 7 262 kr men högst 0,75 procent av det totala taxeringsvärdet för fastigheten. Avgiften på 7 262 kr indexeras genom att knytas till inkomstbeloppet. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Eventuell skatt ska under värdeåret betalas av JM. Med anledning av reglerna om värdeår kan det förekomma att fastighetsskatt utgår under det första kalenderåret.

## Trygghetspaket

JM AB erbjuder sedan många år ett trygghetspaket för att göra ditt bostadsköp till en trygg investering. Grunden för trygghetspaket är det omfattande kvalitetsarbete som JM AB bedriver sedan mer än 20 år tillbaka samt vår miljöpolicy som sätter livsmiljön i centrum.

Mer information om vårt trygghetspaket hittar du på [www.jm.se](http://www.jm.se)

## Villkor i övrigt

Övriga villkor framgår av köpe- och entreprenadkontrakt.

## Driftskostnader

Driftskostnaderna uppskattas enligt nedan. Det individuella beteendet påverkar driftskostnaderna.

### Fjärrvärme

Ca 11 000 kr/år

### Hushållsel

Ca 5 500 kr/år

### Vatten och avlopp

Ca 6 100 kr/år

### Samfällighetsavgift

Ca 6 600 kr/år

Alla beräkningar av el, vatten och avlopp är gjorda enligt en normalförbrukning för en barnfamilj.

Månadskostnaden för drift inklusive samfällighetsavgift blir ca 2 450 kr

# Köpprocessen



## 1. Visning

På [jm.se](http://jm.se) och i tidningsannonser 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 bostad du vill ha kan du skriva ett bokningsavtal. Avtalet innebär att en specifik bostad blir bokad för din räkning. Du betalar en bokningsavgift om 20 000 kr.



## 3. Kontraktsskrivning

När vi på JM fått in tillräckligt med bokningar för att starta produktionen av huset är det dags att skriva kontrakt, ett så kallat köpe- och entreprenadkontrakt. Vid tecknande av köpe- och entreprenadkontrakt betalar du ett förskott om 100 000 kr.



## 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. Inredningsval

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



## 6. Kontroll och besiktning

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



## 7. Slutbetalning

Innan du tillträder bostaden 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. Inflyttning

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.

# Bo med äganderätt

## Samfällighet

Inom området finns det anläggningar som är till gemensam nytta för flera fastigheter, en så kallad gemensamhetsanläggning. Det gäller till exempel gator, gatubelysning, grönområden, sophantering, parkering och lektytor m.m.

Gemensamhetsanläggningen kommer att skötas av en samfällighetsförening som bildas när området är färdigbyggt. Alla fastigheter i Charlottenlund kommer att ingå i samfällighetsföreningen och till den betala en årsavgift för skötsel av anläggningarna. Årsavgiften är preliminärt cirka 6 600 kr/år och fastighet för 2017. I avgiften ingår även Telia Triple Play. Fram till att samfällighetsföreningen är bildad betalas avgiften till JM som svarar för drift och underhåll.

Styrelsen för föreningen kommer att sammansättas av representanter för fastighetsägarna i Charlottenlund.

# Inredningsval

## 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 projekt och presenteras i katalogen Inredningsval, där även kostnaden för respektive alternativ framgår. 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 av projektets inredningsansvarige till ett inredningsmöte. På mötet går ni igenom din bostads originalinredning samt möjliga inredningsval enligt katalogen Inredningsval.

## Priser

I bostadens pris ingår originalutförande och samtliga priser i katalogen Inredningsval är inklusive moms. Priserna som anges är

## Det är tryggt att köpa bostad av Sveriges största bostadsbyggare

Husen i området säljs med äganderätt. Du köper ett nyckelfärdigt hus med anlagd tomt till ett fast pris av JM. Att köpa nybyggt har en rad fördelar jämfört med att köpa begagnat eller att bygga i egen regi. Du behöver inte själv agera byggmästare, mäklare eller bankman under byggtiden. JM följer dig genom hela köp- och byggprocessen. Vi ombesörjer alla kontraktsskrivningar, kontakter med myndigheter och hjälper till med finansiering. Våra arkitekter och inredningsansvariga skapar detalj- och helhetslösningar för ett bekvämt och välplanerat boende. Du får ett inflyttningsklart och bekvämt boende, men också stort utrymme att själv påverka.

Nybyggt ger dig trygghet och tid över för annat. När du köper en JM-bostad kan du sova tryggt om natten, både före och efter inflyttning. JM bygger för framtiden och använder därför naturliga, beständiga material.

mellanskillnaden från JM Original och gäller som tillägg, alternativt utbyte från originalutförandet. I priset ingår 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 JM 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 Original.

## Betalningsvillkor

Eventuella tillval betalas mot faktura på tillträdesdagen.

# 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.

## Lågenergihus

I våra lågenergihus har vi bra isolerade ytterväggar och fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning. Lågenergihuset innebär kapade värmekostnader och därmed minskade koldioxidutsläpp. Det här huset är dessutom energiklassat vilket gör att du kan se vilken klimatpåverkan huset har. En energisnål bostad är billigare i drift och bättre för miljön.

Låg energianvändning	kWh/m <sup>2</sup> , år	JMs energiklassning är baserad på en beräknad energianvändning. I figuren motsvarar klass C gällande byggregler, medan B är 25 procent bättre och A är 50 procent bättre än gällande byggregler. Energiklassningen i de här husen är fastställd till B.
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		
Hög energianvändning		

Alla våra hus har vattenburna uppvärmningssystem. Värmekälla är fjärrvärme eller el, kombinerad med värmepump. Det sparar energi och ger lägre uppvärmningskostnader, jämfört med exempelvis direktverkande elradiatorer.

Bostäderna är utrustade med energisnål kyl och frys (klass A), tvättmaskin, diskmaskin och torktumlare. Ventilationssystemet är energisnålt och lågenergiarmaturer används i allmänna utrymmen.

Stora fönsterytor ger ljusa bostäder – samtidigt är fönstertorna ofta stora "energibovar". Därför är samtliga fönsterkonstruktioner i JM:s nya bostäder extra värmeisolerande.

## 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.

## 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, i enlighet med Byggkeramikrådets rekommendationer. 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




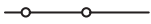
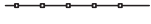








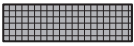


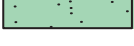





JM minimerar exponeringen för elektriska och magnetiska fält i bostaden, i enlighet med försiktighetsprincipen. Tack vare ett femledarsystem begränsas de magnetiska fälten i hela fastigheten, och vi undviker att placera elcentraler i anslutning till sovrum.

## JM:s miljöarbete

JM är Europealedande på lågenergihus. Vill du veta mer om JM:s lågenergihus eller har du idéer för hur vi kan bli ännu bättre i vårt miljöarbete besök oss på <http://www.jm.se/om-jm/hallbarhet/>

# Symbolförklaring

## Exteriör

	Tomtgräns
	Slänt
	Bergskärning
	Flätverksstängsel
	Tätt räcke
	Stuprör
	Entrésteg
	Stenkista
	Rännalsplattor
	Skärm av trä
	Befintlig mur
	Stödmur
	Makadamdike
	Yta av betongmarksten
	Stenmjölsyta
	Gräsyta, torv
	Gräsyta, sådd
	Häck
	Planteringsyta
	Trätrall
	Bevarad naturyta
	Träd

## Interiör

	Garderob
	Skjuddörrar
	Linneinredning
	Plats för städutrustning
	Spishäll
	Högskåp med ugn och mikro
	Kyl/Frys
	Diskmaskin
	Tvättmaskin
	Torktumlare
	Torkställning
	Handdukstork, tillval
	Braskamin, tillval
	Klädkammare
	Vattenutkastare
	Fasadmätarskåp
	Golvvärmefördelarskåp
	Ventilation med värmeåtervinning
	Vikbar duschkärm
	Synlig balk
	Schakt
	Bröstningshöjd
	Elcentral
	IT-skåp

# Ordlista

<b>Andelstal</b>	Anger hur stor andel en fastighet har i en gemensamhetsanläggning eller annan samfällighet. Andelstalet brukar uttryckas i procent, som ett bråkital (t.ex. 1/50) eller absoluta tal (t.ex. andelen 1). I en gemensamhetsanläggning fördelas kostnaderna för utförande och drift av anläggningen efter de deltagande fastigheternas andelstal.
<b>Bjälklag</b>	Horisontell bärande skivkonstruktion för golv, tak, våning, etc.
<b>Bröstningshöjd</b>	Avståndet från golv upp till underkant på fönster.
<b>Byggherre</b>	Byggherre i plan- och bygglagens mening är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings-, eller markarbeten.
<b>Dagvatten</b>	Tillfälligt förekommande, avrinnande regn eller smältvatten från till exempel tak eller asfaltsytor.
<b>Detaljplan</b>	Reglerar hur mark- och vattenområden får användas och vilka byggnader eller anläggningar som får finnas, samt storleken på dessa. Planen kan vara mer eller mindre omfattande. Fastighetsbildning och bygglov ska i princip alltid följa en gällande detaljplan.
<b>Efterbesiktning</b>	Efterbesiktning sker innan tillträdet och kontrollerar att de eventuella fel och brister som påtalats vid slutbesiktningen har åtgärdats.
<b>Femledarsystem</b>	Minimerar exponeringen för elektriska och magnetiska fält i fastigheten.
<b>Frånluft</b>	Den luft som förs bort från ett rum.
<b>FSC-märkt</b>	Krav- och rättvisemärkning av trämaterial enligt internationellt framtagna regler.
<b>FTX-system</b>	Ventilationssystem där både frånlufts- och tilluftsflödena är fläktstyrda och som dessutom innehåller värmeväxlare för återvinning av värme.
<b>Fuktsäkring</b>	Genom flera olika skyddsåtgärder minimeras risken för fuktrelaterade problem i JM:s bostäder. 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>	En anläggning som är gemensam för flera fastigheter, till exempel vägar, avlopp eller anordningar för uppvärmning.
<b>Induktionshäll</b>	Spishäll där zonen anpassar sig efter kokkärlets storlek, vilket innebär att endast botten på kokkärlet värms.
<b>Klimatskärm</b>	De yttre delarna av ett hus, som ytterväggar, grund, tak, ytterdörrar och fönster.
<b>Kontrollansvarig</b>	En av kommunen godkänd person som ser till att samhällskraven uppfylls, deltar i samråd och närvarar vid kontroller och besiktningar.
<b>Lagfart</b>	Bevis på att du äger tomten/huset.
<b>LOD</b>	Lokalt omhändertagande av dagvatten.
<b>Lågenergihus</b>	Klimatsmarta lågenergihus har bättre isolerade väggar, smartare fönster, individuell varmvattenmätning och värmeåtervinning som standard.
<b>Miljövarudatabas</b>	Faktaunderlag som används vid kontroll av alla byggprodukter som kan tänkas orsaka miljöproblem.
<b>Nyttjanderätt</b>	Rätt för en person att bruka annans egendom, särskilt fast egendom.
<b>Plank</b>	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.
<b>Bygg- och eländringar</b>	Förändring av planlösning, elinstallationer eller liknande, vilket innebär att ny ritning måste uppföras.
<b>Radiatorer</b>	Värmeelement för att värma upp inomhusluft.
<b>Samfällighetsavgift</b>	Avgift som betalas till samfällighetsföreningen för skötsel av gemensamhetsanläggningar.
<b>Samfällighetsförening</b>	En sammanslutning av delägare som bildats för att förvalta en gemensamhetsanläggning.
<b>Slutbesiktning</b>	En oberoende besiktningsman besiktar det färdigställda huset och går igenom entreprenaden. Vid slutbesiktningen deltar du själv, entreprenören, byggladaren, säljaren och kvalitetsansvarig.
<b>Stegljudsisolering</b>	Används för att minska ljudet från steg och ge golvet behaglig svikt.
<b>Tilluft</b>	Den luft som tillförs ett rum.
<b>Tilluftsdon</b>	Reglerar inställning av luftflödet. Donet är vanligen monterat i tak.
<b>Totalentreprenad</b>	Innebär att du bara skriver ett kontrakt för hela husköpet, där köpeavtal och alla entreprenader ingår.
<b>U-värde</b>	Förmågan att överföra värme från ett medium till ett annat. En yttervägg eller ett fönster ska isolera så bra som möjligt och bör därför ha ett lågt U-värde.
<b>Vattenburna uppvärmningssystem</b>	Fjärrvärme kombinerad med frånluftsvärmepump, fjärrvärme kombinerad med FTX alternativt bergvärme kombinerad med frånluft.
<b>VXL</b>	Fjärrvärmeväxlare.

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden.

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet. JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. Vi omsätter cirka 15 miljarder kronor och har cirka 2 300 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ Stockholm, segmentet Large Cap.

Design & produktion: Done Production AB

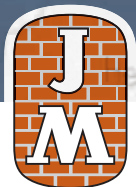
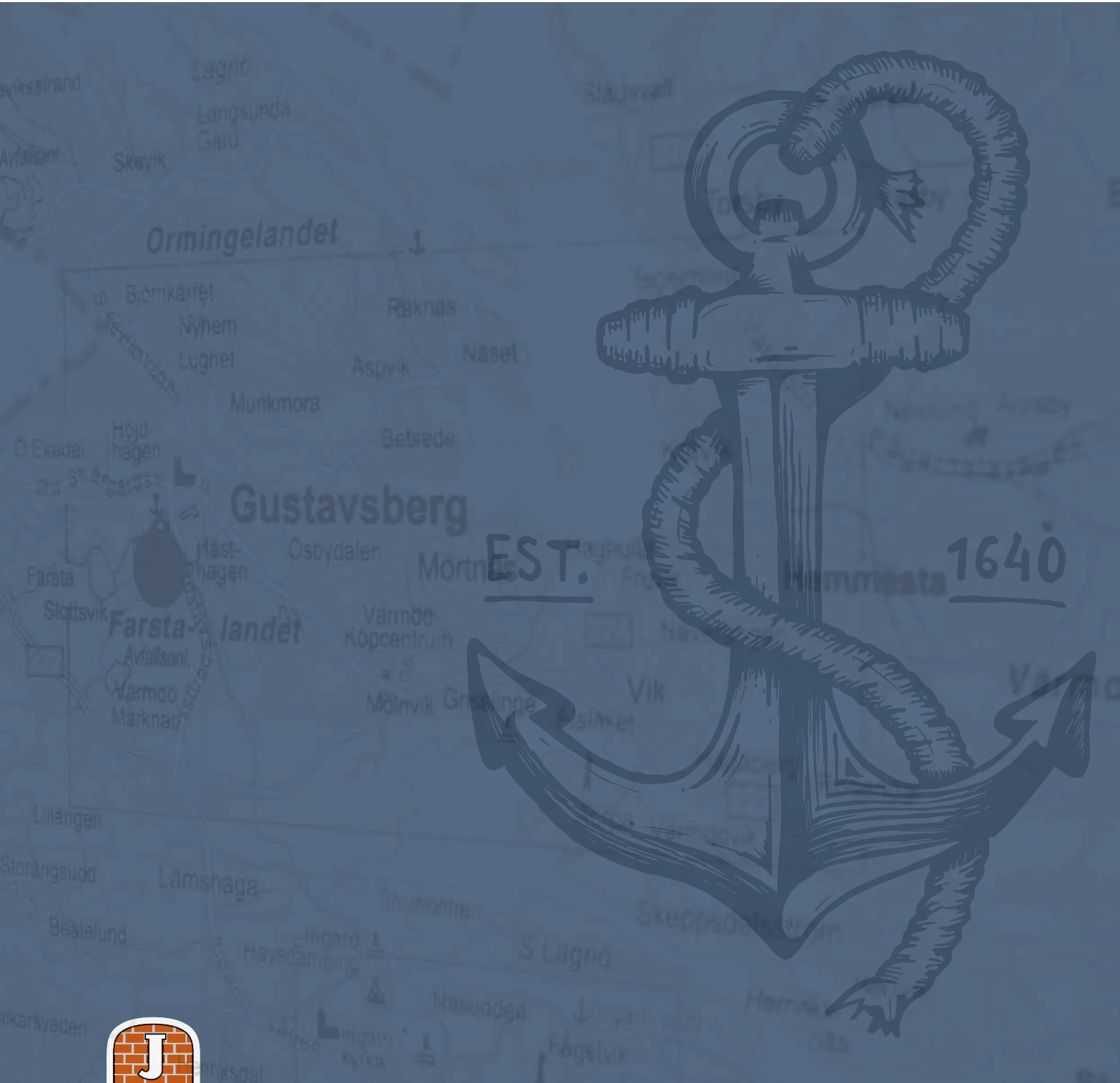
Visualiseringsbilder: Carbonwhite

Foto: Teodor Axlund

Tryck: Ljungbergs Tryckeri

Produktionsår: 2016

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



JM AB

Postadress 169 82 Solna | Besöksadress Gustav III:s boulevard 64, Solna | Telefon 08-782 87 00 | Internet [jm.se](http://jm.se) | Mobil [mobil.jm.se](http://mobil.jm.se)