



DUVBOET
Sundbyberg









Välkommen till Duvboet.

Centrala Sundbyberg har de senaste åren genomgått en spännande utveckling med flera stora projekt som genomförts och ännu fler som planeras. Vid sidan av klassiska Sturegatan med alla dess butiker och restauranger, har nya bostäder växt fram med ett flertal butiker och populära restauranger som exempelvis The Public.

ALM Equity är stolta över att vara en del av den utveckling Sundbyberg nu upplever och efter genomförda projekt som Lampfabriken och Pepparkakshuset kommer nu projektet Duvboet. En idag alldaglig kontorsbyggnad kommer att omvandlas till spännande bostäder som kommer att stå klara för inflyttning i början av 2017.



Duvboet – från kontor till ett levande bostadskvarter.

I Sundbybergs klassiska kvartersstad, med tunnelbana, butiker och restauranger runt husknuten, byggs nu kontorshuset i korsningen Vattugatan och Starrbäcksgatan om till dryga 80 unika och yteffektiva lägenheter. Dessutom byggs fastigheten på med 21 välplanerade radhus i två plan längst upp i huset med en härlig utsikt över takåsarna. Byggnaden ges en ny, omsorgsfullt genomarbetad gestaltning med spännande materialmöten och varierad balkongsättning som skapar ett livfullt fasaduttryck.

Lägenheterna kommer att uppföras med genomgående fin standard med trägolv, helkaklade badrum och kök från Vedum. Samtliga större lägenheter, och i stort sett alla mindre lägenheter, har minst en balkong eller terrass. Byggnaden kommer att inrymma en variation av lägenheter från ett till sex rum och kök, samtliga med unika och yteffektiva planlösningar. Här ges möjligheten att bo i en modern bostad i den urbana miljö som Sundbybergs klassiska kvartersstad utgör.

Sundbyberg – svårslagen småstadskaraktär.

Sveriges till ytan minsta kommun, Sundbyberg, är snabbast växande och har idag över 40 000 invånare. Projekt Duvboet är strategiskt beläget i en av de lugnare kvarteren i centrala Sundbyberg med närhet till allt man kan önska sig i en kvartersstad. Tunnelbanans blå linje ligger runt hörnet och tar dig direkt till T-centralen på 13 minuter. Tvärbana samt bussar finner man ett

par kvarter bort och från Sundbybergs järnvägsstation tar man sig till T-centralen på bara 7 minuter. Förutom utmärkta kommunikationer är det nära till fritids- och grönområden, restauranger, butiker och annan service. I direkt närhet finns Sundbybergs simhall som byggdes ut nyligen och hade en nyinvigning i januari 2015.



Järvafältet

Spånga

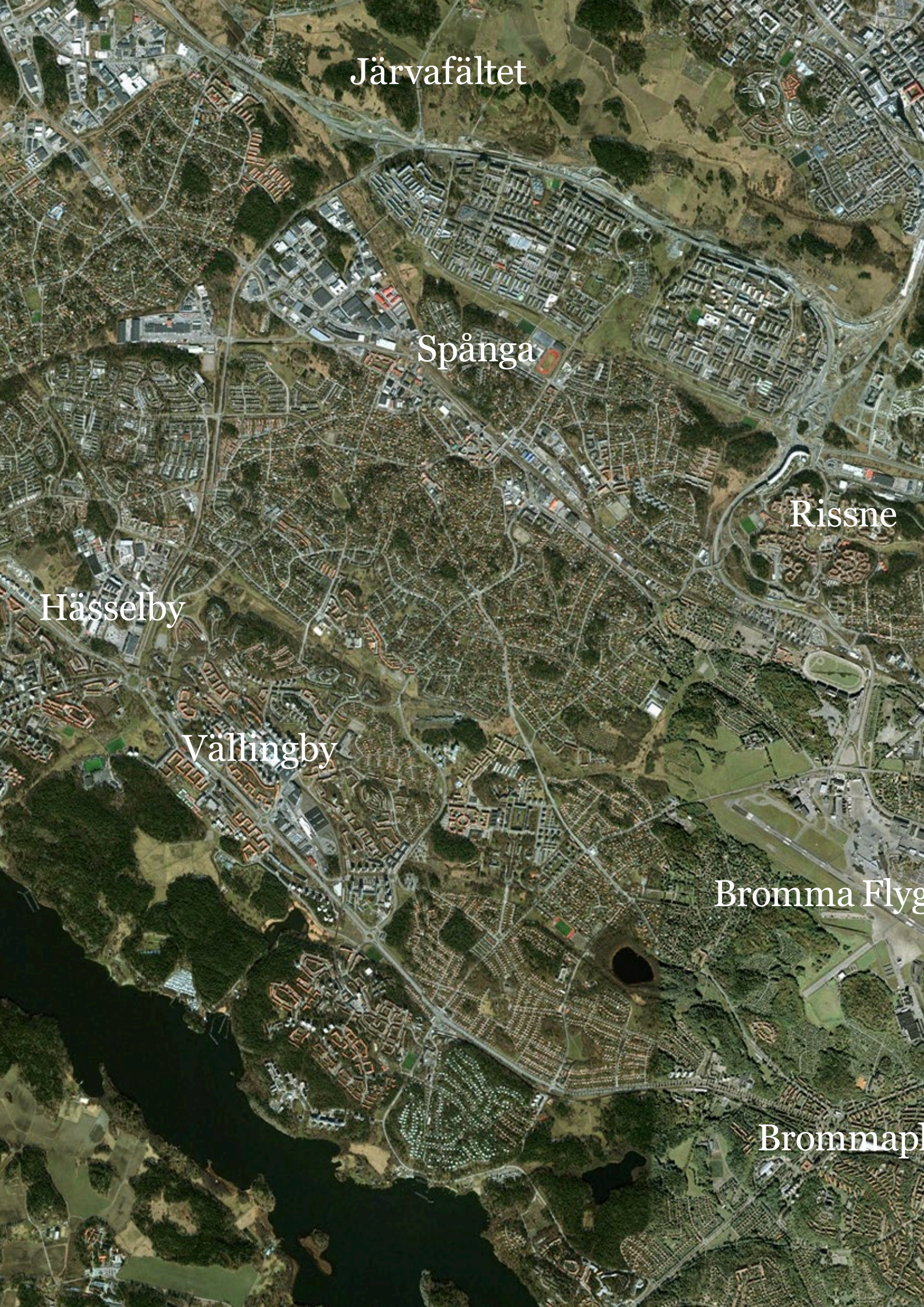
Rissne

Hässelby

Vällingby

Bromma Flyg

Brommapl





Kista

Sundbyberg

● Duvboet

Solna

Vasastaden

gplats

lan

Kungsholmen



Kvarterets historia och ALM Equitys engagemang

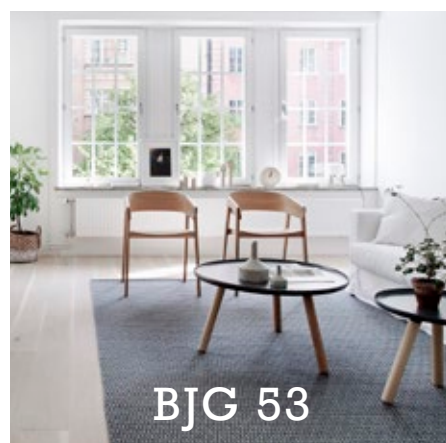
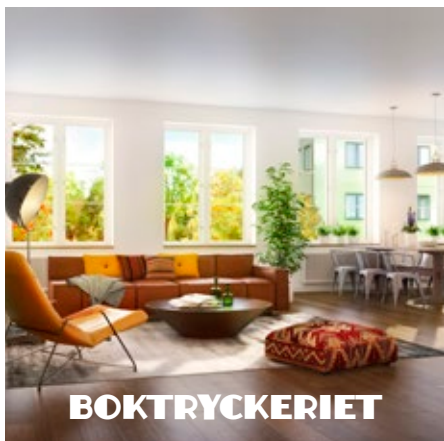
Kvarteret Kranen har på senare tid transformerats från industrikvarter till ett populärt bostadskvarter för en varierad målgrupp. I slutet på 1800-talet tillverkades armaturer för ånga, vatten och gas här innan mineralvattenfabriken Tre Kronor tog över på 1950-talet för att tillverka Coca Cola fram till bryggeriets nedläggning i slutet på 1970-talet. Därefter uppfördes det kontorshus som står där idag som nu ska byggas om till unika bostäder fulla med karaktär.

ALM Equity har en förkärlek till att transformera utdömda byggnader till spännande bostäder och därmed ge dem ett nytt liv. Vi har tidigare färdigställt Brf Lampfabriken i centrala Sundbyberg, en byggnad som ursprungligen uppfördes 1912 och som nu utgör 85 bostäder i varierande storlek och flertalet lokaler. Även Brf Papparkakan i Sundbybergs centrum har konverterats från lödlampsfabrik till 7 stycken exklusiva bostadslägenheter.



Unika bostäder

ALM Equity AB har producerat unika bostäder sedan 2006.
Här är bara några av våra tidigare projekt.



ALM Equity skapar unika bostäder tillsammans med Sveriges bästa arkitekter och designers. Vi utformar varje projekt individuellt med ett tydligt koncept och har valt att inte jobba med standardiserade inredningsstilar och linjer. Arkitekten och designen utformar tillsammans en genomtänkt boendemiljö och skräddarsyr bostäderna utifrån varje specifikt projekts förutsättningar och målgrupp. Detta är en fas vi kallar konceptualiseringsfasen, en viktig del i att skapa unika bostäder. Vi lägger även stor vikt vid våra arkitektsamarbeten och väljer noga arkitekt efter varje projektets profil och karaktär. Ett tätt samarbete och en gemensam vision gör att vi tillsammans kan skapa unika bostäder.

Att köpa bostad via ALM Equity.

15 STEG TILL DITT DRÖMHEM:

- 1) VIP-anmälan
- 2) Förhandsvisning
- 3) Säljstart
- 4) Förhandsavtal
- 5) Byggstart
- 6) Infomöten
- 7) Val och tillval
- 8) Upplåtelseavtal
- 9) Slutbesiktning
- 10) Köparsyn
- 11) Tillträde
- 12) Uppföljning
- 13) Mätning av kundnöjdhet
- 14) Överlämnande av BRF
- 15) Garantitid och ansvarstid

1) Som VIP hos ALM har du förtur att förvärva ditt drömboende. Gör en VIP-anmälan på det projekt du är intresserad av så får du information om projektet före alla andra.

2) Förhandsvisning har vi för VIP-kunder och mäklarens specialkunder. Ibland är allt material klart i samband med en förhandsvisning och ibland är det preliminära handlingar som skall ge kunden en möjlighet att i tidigt skede bilda sig en uppfattning om projektet. Du har möjlighet att lämna en intresseanmälan för en specifik bostad, innan de släpps till försäljning för allmänheten. Intresseanmälan är inte bindande för någon part utan gäller endast till dagen för säljstart.

3) Säljstart sker ibland officiellt via marknadsförd kampanj och ibland internt med erbjudande direkt mot VIP-kunder. I samband med säljstart fördelas lägenheterna efter turordning och det är först till kvarn som gäller. Kunder får ett förhandsavtal att underteckna inom en vecka.

4) När du är 100% säker på vilken lägenhet du skall ha måste du teckna förhandsavtal för att säker-

ställa att du får den. Förhandsavtalet är bindande och du måste ha klart med finansiering/lånelöfte. Förhandsavtalet skrivs mellan dig och bostadsrättsföreningen. En handpenning betalas, vanligtvis 10% av priset. Ibland är avtalet villkorat från vår sida i syfte att säkerställa att projektet blir av. Exempelvis brukar vi villkora avtalet med att 75% av bostäderna är sålda per ett visst datum. Finns ett sådant villkor betalar du ingen handpenning förrän villkoret gått igenom. Mäklaren meddelar detta. Ett förhandsavtal får ej säljas vidare utan kan endast överföras på sambo/make/maka/partner.

5) Byggstart betyder att alla eventuella villkor uppfyllts och tidsplan mm blir mer exakt. I samband med byggstart betalar du handpenning om den inte redan är betald.

6) Infomöten och kundvisningar kommer hållas på plats under byggets gång. Har du frågor och funderingar kan du alltid höra av dig till ansvarig mäklare eller projektledare hos ALM Equity.

7) Val och tillval skall ske till din bostad. Det kan handla om såväl kostnadsfria val som tillval förenade med kostnad. Tillval debiteras 50% vid beställning och resterande vid färdigställande.

8) 3-6 månader före inflyttning tecknar du ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. I samband med upplåtelsen blir du även medlem i föreningen. Du har härmed rätt att sälja din lägenhet vidare om du vill.

9) När din bostad är färdig sker en slutbesiktning på hela byggnationen med en opartisk besiktningsman utifrån reglerna i byggbranschen.

10) Efter slutbesiktningen erbjuds du som köpare en köparsyn där vi går igenom lägenheten, kollar att alla tillval stämmer, att det inte är besiktningsan-

märkningar kvar mm. Är allt ok signeras ett formulär där man godkänner lägenhetens inredning och status. Om det inte är ok, antecknar man anmärkningarna och skriver under dessa. Uppföljning sker löpande.

11) Inför tillträdet får du i god tid information om hur tillträdet skall gå till. Efter uppvisat kvitto på slutbetalningen får du nycklarna och en bopärm om det du behöver känna till om din nya bostad. Kvarstår några anmärkningar skall åtgärdsplan och tidsplan presenteras för köparen. Äganderätten övergår till sin helhet på tillträdesdagen varför det är viktigt att ha hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg, tecknat elabonnemang samt tv och bredband-avtal. Vid stora projekt planerar vi köparnas inflytt så inte alla flyttar in på samma dag. Dock kan vi inte styra detta till 100% varför det är viktigt att komma med synpunkter och följa planerat upplägg.

12) Uppföljning – efter att du flyttat in kommer vi kontakta dig för att stämma av att allt fungerar som det ska och att din bostadsaffär blev som du förväntat dig.

13) Mätning av kundnöjdhet: 2 månader efter tillträdet genomför vi en NKI-mätning (Nöjd Kund Index) bland alla våra kunder, i syfte att ta lärdom från våra projekt. Här har du möjlighet att ge oss din personliga feedback.

14) Överlämnande av BRF: Bostadsrättsföreningen har en styrelse under hela uppförandeskedet som minst består av någon representant från ALM Equity. Styrelsen sitter normalt kvar cirka sex till nio månader efter godkänd slutbesiktning av fastigheten. Därefter tar föreningens medlemmar över och driver verksamheten vidare.

15) Ansvarstiden är i regel tio år från godkänd slutbesiktning och inleds med en garantitid om vanligtvis 5 år. Garantitiden gäller ställda garantier från byggaren, räknat från godkänd slutbesiktning, på entreprenaden till bostadsrättsföreningen. Dessa garantier täcker fel och brister i byggnationen och leveransen av föreningens fastighet. 2 år efter godkänd slutbesiktning genomförs en 2-års besiktning av byggnationen. Då granskas eventuella hänskjutna fel som upptäckts under de första två åren. Byggaren skall åtgärda de fel som besiktningsmannen noterar. Vanliga fel är exempelvis sprickor i tak, något som tyvärr nästan alltid uppkommer i nybyggnation då huset behöver genomgå de olika årstiderna (varmt och kallt) för att sätta sig.

Vid garantitidens slut genomförs ingen generell besiktning av byggnationen utan vid detta tillfälle gör besiktningsmannen en besiktning/avstämning av de fel som anmälts under garantitiden.

ALM Equitys trygghetspaket.

- ALM Equity är med i projektet från början till slut.
- ALM Equity har full insyn i bostadsrättsföreningens styrelse och full insyn i projektet.
- ALM Equity bygger aldrig på spekulation. Byggnationen påbörjas normalt inte förrän cirka 75 % av alla bostäder är sålda.
- ALM Equity garanterar att resterande 25 % av bostäderna köps om de fortfarande är

osålda på tillträdesdagen. På det sättet drabbas inte föreningen av minskade intäkter från insatser och årsavgifter.

- ALM Equity tillser alltid att det finns betryggande säkerheter ställda för de förskott som betalas in till föreningen.
- ALM Equity är ett publikt börsnoterat bolag, vilket borgar för god ekonomisk säkerhet och transparens avseende information och redovisning.

Viktiga handlingar att ta del av inför köpet.

Stadgar~ beskriver föreningens regler.

Alla bostadsrättsföreningar har stadgar som reglerar föreningens verksamhet. Av stadgarna framgår vilka skyldigheter och rättigheter enskilda bostadsrättsinnehavare och föreningen har mot varandra. Ta del av stadgarna innan du blir medlem. Som medlem åtar du dig att följa stadgarna. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket.

Kostnadskalkyl och ekonomisk plan~ beskriver föreningens ekonomiska villkor

Föreningens kostnadskalkyl är en analys av föreningens ekonomi och måste finnas i samband med tecknandet av förhandsavtal. En bostadsrättsförenings ekonomi fungerar på ett ganska enkelt sätt och det är styrelsen som ansvarar för arbetet. Föreningen har kostnader för drift och skötsel, underhåll, reparation, skatter och räntor. Föreningen har intäkter i form av avgifter från medlemmar samt ibland hyror från lokaler, garage- och p-platser. Jämför man först alla kostnader med de intäkter som inte är avgifter från medlemmarna så ser man vilket belopp som behövs för att få föreningens ekonomi att gå ihop. Detta belopp tas ut i form av medlemmarnas årsavgifter. Ju lägre kostnader och högre övriga intäkter föreningen har desto lägre blir avgifterna. Detta är en av fördelarna med bostadsrätt. Man bor till självkostnad. Varje sparad krona innebär därför mindre kostnader för dig som medlem. När byggnationen börjar bli klar och det närmar sig upplåtelse av bostadsrätten görs en ekonomisk plan som mer utförligt beskriver föreningens ekonomiska innehåll.

Första räkenskapsåret har en nybildad förening inte någon årsredovisning, utan till grund för föreningens ekonomi ligger den ekonomiska planen. Alla uppgifter om föreningens kommande ekonomiska förutsättningar och verksamhet baseras på kvalificerade antaganden och uppskattningar, bland annat på offerter om lån, drift och skatte-

uppskattningar med hänsyn till den erfarenhet som finns om sådana kostnader. Flerårskalkyler på 11 år redovisas för att få en samlad bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen registreras hos Bolagsverket.

Bofaktablad~ så du vet hur lägenheten är utformad

Bofaktabladet beskriver lägenhetens planlösning och utformning och upprättas av arkitekten.

Ritningen baseras på bygglovshandlingen varför det ibland kan ske vissa justeringar i planlösning efter projektering skett. Det kan exempelvis vara förändring i väggjocklek, schacklägen, placering av garderober, köksskåp mm – förändringar som kunden oftast inte märker. Detta är tyvärr oundvikligt när man bygger nyproduktion varför vi alltid reserverar oss för dessa förändringar.

Objektsbeskrivning~ beskriver lägenheten
Beskrivning av lägenheten och dess inredning, andelstal, avgifter och annan viktig information. Objektsbeskrivningen upprättas av ansvarig mäklare.

Rumsbeskrivning~

Beskrivning av lägenhetens inredning, utrustning, vitvaror mm. Beskriver standardutförande och eventuella tillval. Reservation lämnas för eventuella varor som utgår i sortimentet.

Boendekostnadskalkyl~ så du vet vad det kostar att bo i den nya bostaden

I samband med att du funderar på att köpa din nya bostad är det viktigt att du beräknar din totala boendekostnad. Antingen gör man det tillsammans med sin bank när man pratar finansiering eller så ber man projektets fastighetsmäklare att hjälpa till att beräkna boendekostnaderna.

ALM unika bostäder.

ALM Equity skapar unika bostäder tillsammans med de bästa arkitekterna och inredarna. Vi erbjuder en genomtänkt boendemiljö där arkitekten och inredaren designar bostaden utifrån varje specifikt projekts förutsättningar och målgrupp. Bli inte förvånad om du hittar någon av våra kunder i en gammal

lampfabrik i Sundbyberg, i ett anrikt boktryckeri i Uppsala, i en småbarnsslinga med sjötomt på Värmdö eller på ett lyxigt livstilsboende vid Danderyds golfklubb. Ingen bostad är den andra lik.

ALM Equity är börsnoterade på OMX First North



WWW.ALMEQUITY.SE