



## Almandinen.

Nya urbana bostäder med livet nära.

ATLAS





# Bo modernt i Stockholm – och i skärgården

När nya bostäder nu växer fram i centrala Tyresö, så sker det i en av Stockholms mest omtyckta förorter. I den lilla skärgårdskommunen, ungefär en och en halv mil sydost om Stockholms innerstad, lever du både intill naturen och med närhet till citylivet.

Tyresö är en av landets minsta kommuner. Att den är så populär beror inte bara på närheten till stad, skogar och hav utan också på att det är en plats som lever. Här hittar du både en rik historia och en kommun i stark utveckling.

## Atlas och brf Almandinen

Bara några hundra meter från Tyresö centrum ligger Granitvägen och bostadsrättsprojektet Atlas. Projektet omfattar fyra stycken lamellhus (Brf Almandinen) och fyra punkthus. Projektet är ett samarbete mellan fastighetsutvecklaren SPG och den kreativa arkitektbyrån Vida. I den här broschyren fokuserar vi på Atlas första etapp: Almandinen.

## Ett mer modernt sätt att äga och bo

Med uppdaterade och moderna stadgar tillåter Almandinen både fri uthyrning och ett begränsat antal juridiska personer. Det ger dig stora möjligheter att själv kunna bestämma över ditt eget ägande och boende. Flexibelt och modernt – ett ägande i tiden!

## Fri uthyrning

Fri uthyrning innebär att man kan hyra ut lägenheten när man inte själv använder den. Föräldrar kan till exempel köpa bostad åt sina barn och hyra ut den i andra hand tills ungdomen mognat och det är dags att flytta in.

## Juridisk person

Ett begränsat antal lägenheter kan också säljas till juridisk person. Det betyder till exempel att företag kan ordna bostad åt anställda.



# Atlas och Almandinen: Varför heter det som det gör?

Granitvägens nya bebyggelse bottnar lika mycket i berggrunder och stabilitet som i färgskiftningar och ädelstenar. Varken arkitektens val av färgsättningar och former eller fastigheternas namn är slumpmässigt valda, utan grundar sig till stor del i marken de står på.

Almandin är en ädelsten, en sorts granat, vars röda färger kan skifta från mörkt röd till violett och rosa. Och eftersom just Södermanlands landskapssten, granatådergnejs, innehåller stora rödaktiga almandin-granater har Almandinen den mest naturliga koppling till platsen man kan tänka sig. Enligt SGU (som är den statliga myndighet som arbetar med frågor om berg, jord och grundvatten i Sverige) har få ställen i landet så praktfull granatådergnejs som Södermanland.

Inspirationen till hela det nya området övergripande namn, Atlas, är hämtat lite längre hemifrån. Utöver området granit och ädelstenar rör sig nämligen den varma färgskalan från röda och bruna till mer beige och grå färger - en sammansättning som hämtad direkt från Atlasbergen.



## Utforska fastigheten

På [www.atlacityreso.se](http://www.atlacityreso.se) kan du utforska fastigheten. Gå på virtuell rundvandring i en lägenhet, titta på planritningar, kolla prislistan och se vilka lägenheter som är lediga respektive sålda.

En kommun med visioner och tydliga mål: Alla ska kunna känna sig hemma i Tyresö.

### En bra plats att bo på

I Statistiska centralbyråns (SCB) medborgarundersökning år 2021 svarade hela 97% i Tyresö att de är nöjda med livet i länet. En fantastiskt bra siffra - som det året gjorde Tyresöborna till Stockholms läns mest nöjda invånare.

# Almandinen

## Gröna gårdar – med inspiration av den hemliga trädgården

På Granitvägens norra sida planerar vi för Almandinens lamellhus, med ordentliga gårdar och gott om luft mellan byggnaderna. Fasaderna kommer till stor del att kläs i ett shingelliknande material. Lite som ett lapptäcke – eller som fasetterna hos en slipad ädelsten.

## Nivåskillnader och genomtänkta lösningar

De fyra lamellhusen byggs i två par, med varsin tillgänglig gård mellan sig. Tomtens nivåskillnader har ställt krav på arkitekten att tänka till. Resultatet är en smart lösning som utnyttjar markens nivåer effektivt, med ett större garage i botten och nedsänkta bostadsgårdar som för tankarna till idén om den hemliga trädgården. Tanken är att skapa en omsluten oas av privat karaktär för de boende – med frodiga gräsområden, gångstråk i trä och upphöjda växtbäddar. Självklart med plats för sittplatser och umgänge.

## Några ord från Mathias, arkitekten

*”Det här är en intressant plats och det har varit roligt att utveckla projektet Atlas. Rent lägesmässigt är det här viktig mark, alldeles intill Tyresö centrum, och eftersom den ligger på en höjd så kommer den att synas från många platser. Det har naturligtvis påverkat arkitekturen och hur vi tänkt, liksom tomtens nivåskillnader och den befintliga bebyggelsen gjort det.*

*Sammanhanget har fått oss att ta ett helhetsgrepp på bostadsmiljön i stort, att se till hela kvarterets intressen i stället för bara den egna fastigheten. Vi har till exempel skapat en dynamisk arkitektur, som är mer småskalig uppåt Granitvägen för att sedan växa sig större neråt Bollmoravägen. En riktigt bra suterränglösning som gett*

## Många mindre lägenheter

Bostadsrättsföreningen består av 145 väl genomtänkta och prisvärda lägenheter. Fokus ligger på mindre lägenheter, i form av ettor och tvåor i olika storlekar, men det finns också några lite större lägenheter. Varje lägenhet har tillgång till egen balkong, fransk balkong eller uteplats i markplan. Några lägenheter på övre plan är etagelägenheter med burspråk och loft.

## Bo smart

En viktig del i planeringen har varit att skapa riktigt bra boendemiljöer som många kan ha råd med. Resultatet rymmer nu allt från genomtänkta planlösningar till stiliga kakel- och klinkerlösningar. Inredningen håller hög standard, med väl genomtänkta materialval.

Första inflyttning är planerad till 2023.

*plats för både garage och härliga gårdar. Resultatet är trivsamma bostadskvarter, som är både grönare och mer ombonade än platsens tidigare stora asfalterade parkeringsytor. Nu lämnar vi efter oss en bättre helhet än vi kom till. Och det känns ju alltid bra, tycker jag.*

*Inomhus har vi lagt otroligt mycket arbete på att skapa bra planlösningar – och nu kan jag stolt säga att planlösningarna är jättefina! Vi vet hur viktigt det är med bra rum för att människor ska trivas. Därför har vi försökt skapa tydliga rum, stora nog att vara vettigt möblerbara. Även för den i liten lägenhet.”*

Mathias Wagmo, VIDA arkitektkontor







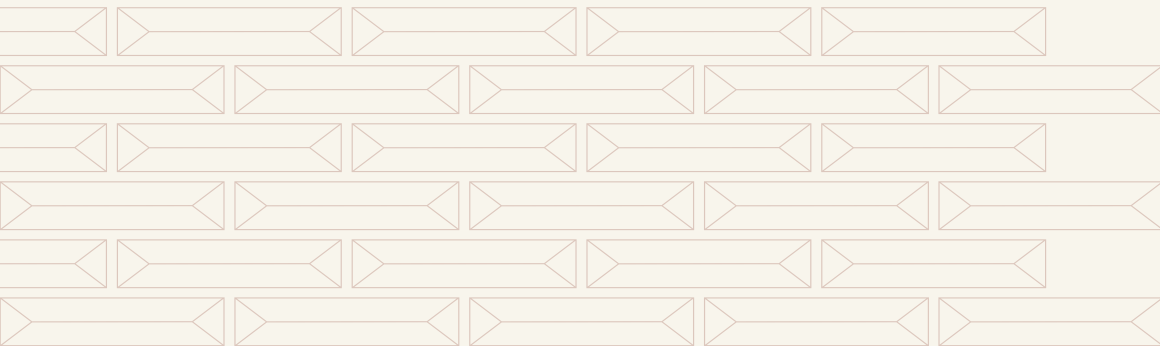
## Vilket kulörkoncept passar dig?

*"Utöver starkt fokus på ordentligt genomtänkta planlösningar har vi naturligtvis också lagt kraft på interiöra kulör- och materialval. Vi har skapat tre kulörkoncept: ett ljust och fräscht, ett mer industriromantiskt och ett inspirerat av naturen. Vi hoppas att de kan hjälpa så många som möjligt att kunna identifiera sig och känna sig hemma.*

*Det är ju samtidigt viktigt att de människor som väljer att bo här också har möjlighet att sätta egen prägel på miljön de lever i. Därför har vår målbild varit att skapa tillgängliga och enkla, men stiliga, kombinationer av färger och material.*

*Alla komponenter och detaljer bidrar till helheten. Och helhet är viktig för oss. Det handlar både om respekt för platsen och respekt för de människor som ska bo här. Människor ska inte betala för sånt som bara ser fint ut på fotografier, de måste också uppleva att boendet de investerat i känns fint. Och värdigt. Det är faktiskt det bästa betyget man kan få som arkitekt – att någon vill bo i det man ritat och byggt."*

Mathias Wagmo, VIDA arkitektkontor





## Ljust och fräscht

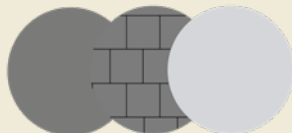
Kulörkonceptet ljust och fräscht bygger på de klassiska och sobra basfärgerna vitt och grått, i nyanser valda för att ge lägenheten en öppen och ljus grundkänsla. Köket går i en ljusgrå ton medan de målade väggarna skapar en försiktig kontrast med sin vita färg. Kökets bänkskiva och kakel är grå, liksom klinkergolvet i badrummet. Kakel och skåpsluckor i badrummet är vita. Övriga golv i lägenheten möter upp det vita och det grå med värme, i form av elegant ekparkett.



VÄGGKULÖR



EKPARKETT



BÄNKSKIVA KAKEL SKÅPLUCKA



KLINKER KAKEL SKÅPLUCKA



## Industriromantik - tillval

I vårt kulörkoncept "industriromantik" så ökar vi kontrasterna. Här får lite tuffare och tyngre färgval bidra till en känsla som lätt kan påminna om stålbalkar i industrin. Även kökets antracitgrå kakel och bänkskivan i polerat rostfritt bidrar till industrikänslan. I badrummet möts du av mörkgrått klinkergolv med antracitgrå fogar, medan kaklet på väggarna går i en ljusare grå och detaljer som skåpsluckor har en varmare blå ton än kökets stålinspirerade industriromantik. Även här består lägenhetens övriga golv av ekparkett.



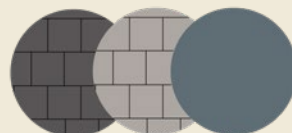
VÄGGKULÖR



EKPARKETT



BÄNKSKIVA KAKEL SKÅPLUCKA



KLINKER KAKEL SKÅPLUCKA



## Natur - tillval

Precis som namnet antyder så hämtar kulörkonceptet "natur" såväl lugn som kraft och färg från naturen. Om vi med industriromantiken ökade kontrasterna så söker vi i stället harmoni här – med inspiration hämtad från trä, jord och sand. Här möter funktionsytor i ek ett vitt kakel med antracitgrå fogar, som kan spegla sig i en polerad rostfri bänkskiva. Badrummets klinkergolv går i en varm brun nyans och skåpluckorna går i en sandgul nyans, medan väggarna här går i vitt. Övriga golv är vacker ekparkett.



VÄGGKULÖR



EKPARKETT



BÄNKSKIVA KAKEL SKÅPLUCKA



KLINKER KAKEL SKÅPLUCKA



## Allmänna beskrivningar av rum och delade utrymmen

### Entré/hall

Ytterdörren är av stål och håller säkerhetsklass RC3. Golvet är ekparkett. För att hänga av sig kläder finns hatthylla med klädhängare och/eller högskåp beroende på planlösning.

### Vardagsrum, sovrum och klädkammare

I vardagsrum och sovrum är både väggar och tak målade. Golvet består av ekparkett (3-stav) och socklarna, som är gjorda i trä, är vitmålade. Alla lägenheter rymmer förvaring i form av garderober och/eller tillgång till klädkammare.

### Kök

Kök bör alltid vara både funktionella och trivsamma, men det brukar kännas särskilt viktigt när man bor på liten yta. Att leva med köket som en ständigt närvarande del av vardagen ställer krav på ett utseende och en kvalitet som man rent visu-

ellt vill leva med. Samtidigt måste man ju få plats med allt man kan behöva i ett kök. Här är alla lägenheter utrustade med diskmaskin, integrerad kombinerad kyl/frys, ugn och induktionshäll med integrerad fläkt ovanför hällen. Belysning under väggskåp ger ljus för såväl mys som arbete.

### WC/dusch

Fastighetens alla lägenheter har duschrum med helkaklade väggar, klinkergolv, duschkörna i glas, golvstående wc, spegel, belysning ovanför spegel och tvättställ med kommod. Naturligtvis finns även handdukskrokar och toalettpappershållare. Alla lägenheter har dessutom egen kombimaskin för tvätt och tork. Lägenheter med loft rymmer även wc på övre plan, med golvstående toalett, tvättställ och spegel samt belysning.





## Uteplats

Till varje lägenhet hör en egen balkong, fransk balkong eller uteplats i markplan.

## Bostadsgårdarna

Almandinens nedsänkta gårdar kommer att rymma såväl gräsområden och upphöjda växtbäddar som sittplatser och trädäck. Växtligheten ska väljas med årstiderna i åtanke och inkludera vintergröna växter och träd. Tanken är att med varierade former och växtlighet kunna ge gårdarna liv och färg, året om. Som en omsluten oas av privat karaktär för de boende.

## Parkering

Under hela Almandinen kommer det att finnas parkeringsgarage för bilar (även platser med parkeringstillstånd för rörelsehindrade). Samtliga trapphus nås via garaget. Cykelparkering kommer att finnas både utomhus och inomhus, i anslutning till trapphus/garage.

# Rums- och husbeskrivning, avtal och tillval.





# Husbeskrivning

## Teknisk beskrivning - Almandinen

145 bostadsrättslägenheter i Brf Almandinen, Tyresö, Stockholms län. Sammanlagt 4 huskroppar med 7 våningar exklusive vind. Källare med teknik och lägenhetsförråd. Alla lägenheter har balkong, fransk balkong eller uteplats i markplan. Sopkassuner på gårdsplan. Parkeringsplatser och cykelrum i garage.

### Byggteknik

<b>Stomme:</b>	Betong/stål.	<b>Entréer:</b>	Entrédörrar och entrépartier av aluminium. Integrerad porttelefon och tag/kod-läsare. Postboxar i samtliga entréplan.
<b>Bärande väggar:</b>	Betong.	<b>Lägenhetsdörrar:</b>	Ståldörr, Europastandard RC3.
<b>Fasad:</b>	Plåt och tegel.	<b>Innerdörrar:</b>	Vita med vit karm, swedoor purity eller likvärdigt.
<b>Skiljeväggar mellan lgh:</b>	Betong.	<b>Fönster:</b>	Trä/aluminium.
<b>Innerväggar i lgh:</b>	Gips och stålreglar.	<b>Fönsterdörrar:</b>	Trä/aluminium.
<b>Hiss:</b>	4 stycken hissar (1 per huskropp).	<b>Takhöjd:</b>	Takhöjd i lägenhet cirka 2,5 m om inget annat anges på ritning.
<b>Yttertak:</b>	Plåt.		
<b>Balkonger:</b>	Balkongplattor i betong och räcken mönstrade med flätverksnät.		
<b>Uteplatser:</b>	Uteplatser utförs med betongplattor.		

### Övrigt

<b>Tvätt:</b>	Lägenheternas duschutrymme är utrustat med kombinerad tvätt och torktumlare enligt bofakta-blad.	<b>Sopor:</b>	Sopkassuner på gårdsplan.
<b>Förråd:</b>	Lägenhetsförråd (nät) i källarplan samt kallförråd i komplementbyggnad på gårdsplan. Cykelrum i garage.	<b>Parkering:</b>	Parkeringsplatser i garage. Separata hyresavtal upprättas mellan varje bostadsrättshavare avseende parkeringsplats.
		<b>Trapphus:</b>	Granitkeramik respektive matta på golv och i trappa.

### Installationsteknik

Huset värms med fjärrvärme med termostatreglerade radiatorer.

(FTX – system) med lägenhetsaggregat som placeras i WC/dusch.

Fastigheten kommer att anslutas till fiber för leverans av bredband och TV.

Leverantör meddelas senare. Eventuell avgift tillkommer.

# Rumsbeskrivning

## Lägenheter/bofakta - Almandinen

Utöver standardpaketet "ljust och fräscht" finns möjlighet att välja mellan två tillvalspaket: "industriromantik" och "natur".

### Entré/hall

<b>Dörr:</b>	Ståldörr.
<b>Golv:</b>	3-stavs ekparkett.
<b>Socklar:</b>	Trä, vitmålade.
<b>Foder:</b>	Trä, gerade, målade.
<b>Väggar:</b>	Målade.
<b>Tak:</b>	Vitmålad betong/gips.
<b>Övrigt:</b>	Hatthylla. Högsåp (inklusive inredning) där så framgår av lägenhetsritning.

### Kök

<b>Golv:</b>	3-stavs ekparkett.
<b>Socklar:</b>	Trä, vitmålade.
<b>Foder:</b>	Trä, gerade, målade.
<b>Väggar:</b>	Målade.
<b>Tak:</b>	Vitmålad betong/gips.
<b>Inredning:</b>	Skåpssnickerier från Space eller likvärdigt och bänkskiva i laminat. Stänkskydd i kakel mellan bänk och överskåp samt belysning under väggskåp. Integrerad kombinerad kyl/frys, diskmaskin, ugn och induktionshäll. Integrerad fläkt ovanför spis.

### Vardagsrum

<b>Golv:</b>	3-stavs ekparkett.
<b>Socklar:</b>	Trä, vitmålade.
<b>Foder:</b>	Trä, gerade, målade.
<b>Väggar:</b>	Målade.
<b>Tak:</b>	Vitmålad betong/gips.

### WC/dusch

<b>Golv:</b>	Klinker.
<b>Foder:</b>	Trä, gerade, målade.
<b>Väggar:</b>	Kakel.
<b>Tak:</b>	Plåtkassett med 2,4 m i takhöjd.
<b>Inredning:</b>	Duschhörna i glas, golvstående wc, spegel, belysning ovanför spegel och tvättställ med kommod, handdukskrokar samt toalettpappershållare. Lägenheternas duschutrymme är utrustat med kombimaskin enligt bofaktablad. Lägenhetsaggregat ovanför kombimaskin.

### WC

<b>Golv:</b>	Klinker.
<b>Foder:</b>	Trä, gerade, målade.
<b>Väggar:</b>	Kakel.
<b>Tak:</b>	Plåtkassett med 2,4 m i takhöjd.
<b>Inredning:</b>	Golvstående wc, tvättställ, spegel och belysning ovanför spegel.

### Sovrum

<b>Golv:</b>	3-stavs ekparkett.
<b>Socklar:</b>	Trä, vitmålade.
<b>Foder:</b>	Trä, gerade, målade.
<b>Väggar:</b>	Målade.
<b>Tak:</b>	Vitmålad betong/gips.
<b>Övrigt:</b>	Garderob/er (inklusive inredning) där så framgår av lägenhetsritning.

### Klädkammare

<b>Golv:</b>	3-stavs ekparkett.
<b>Socklar:</b>	Trä, vitmålade.
<b>Foder:</b>	Trä, gerade, målade.
<b>Väggar:</b>	Målade.
<b>Tak:</b>	Målad betong.
<b>Övrigt:</b>	Garderob enligt bofaktablad.



# Avtal och tillval, brf Almandinen

## Försäljning

Försäljningen av lägenheterna sker genom Svenska Mäklarhuset i Tyresö.  
Intresseanmälan görs till [brfalmandinen@spg.se](mailto:brfalmandinen@spg.se)

## Finansiering

Inför köpet är det viktigt att din finansiering är ordnad. Kontakta därför gärna din bank för vidare diskussion.

## Garanti

2 år efter tillträdet kommer en garantibesiktning att genomföras, där man granskar eventuella hänskjutna fel från slutbesiktningen och rena garantifel.

## Juridisk person

Bostadsrättsföreningen accepterar ett begränsat antal juridiska personer som köpare och medlemmar.

## Försäkring

SPG tecknar en förskottsgarantiförsäkring via Gar-Bo. Det är en säkerhet för det förskott som du som köpare betalar i samband med att förhandsavtal tecknas.

## Upplåtelseavtal

När upplåtelseavtalet tecknats sker den andra delbetalningen av insatsen för lägenheten.  
Vid detta tillfälle erläggs 10% av insatsen minus det tidigare erlagda förskottet om 50 000 kr.

## Slutbetalning

Slutbetalning av insatsen sker cirka 1 vecka innan tillträdet.

## Månadsavgift och andra avgifter

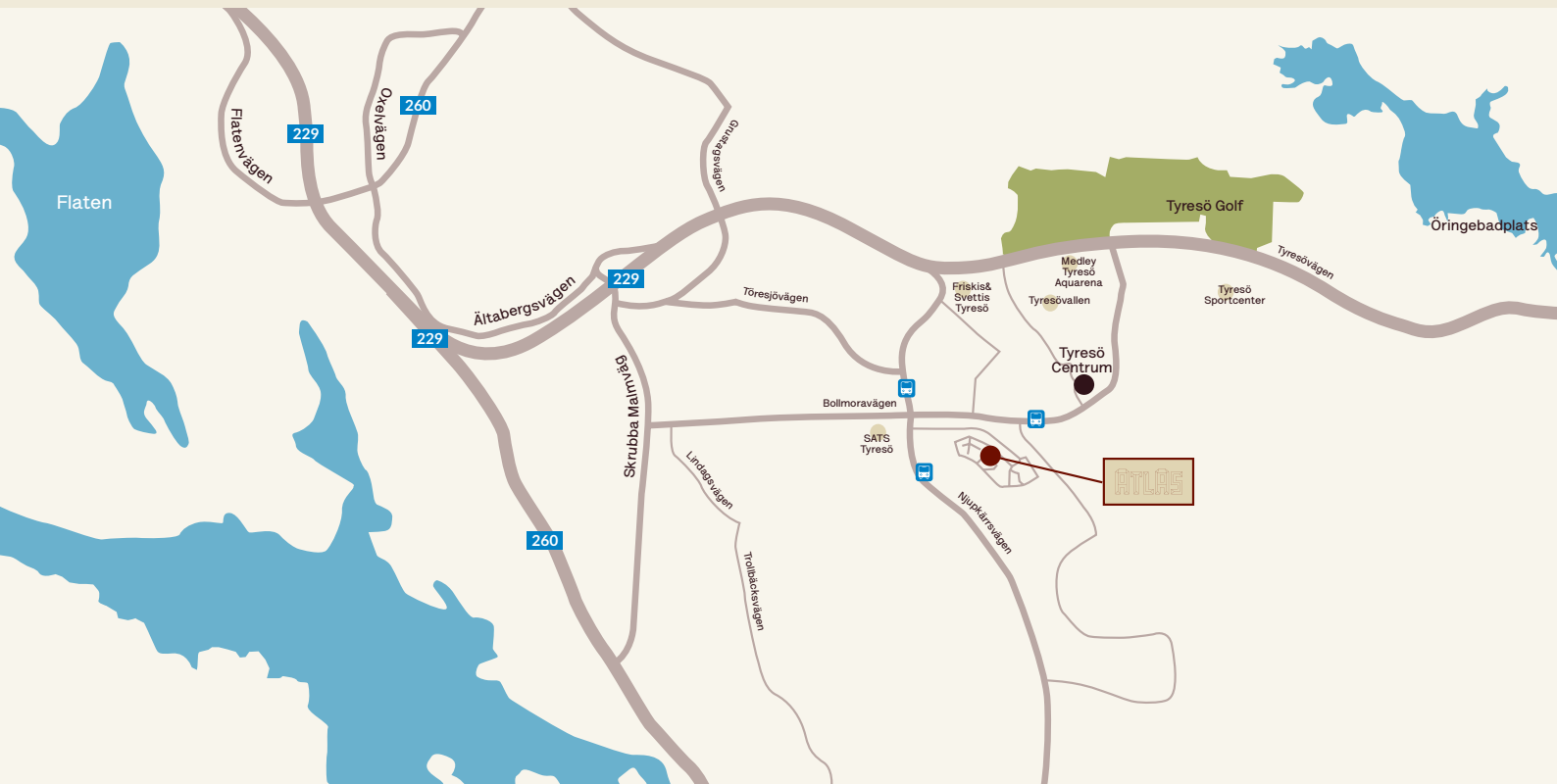
I månadsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten. Hushållsel (egen förbrukning) och eventuella kostnader för bredband, telefoni och tv tillkommer.

## Hemförsäkring

Föreningen kommer teckna ett bostadstillägg och varje köpare tecknar egen hemförsäkring.







## Vill du veta mer?

Om du undrar något och har frågor om Atlas, Almandinen eller annat som berör det här projektet – då kan du gärna vända dig direkt till Svenska Mäklarhuset. Om du tycker att Almandinen verkar intressant för dig och vill anmäla ditt intresse, då kan du registrera dig genom att fylla i ett formulär på [www.atlacityreso.se](http://www.atlacityreso.se) eller höra av dig direkt till någon av mäklarna. Du förbinder dig inte till någonting med din intresseanmälan.



### ISABELLE BJÖRKSTRAND

Reg. Fastighetsmäklare  
+46 700 67 88 19  
isabelle.bjorkstrand@smh.se  
Alléplan 7, 135 51 Tyresö. smh.se



### DANIEL SJÖDIN

Reg. Fastighetsmäklare / Partner  
+46 730 67 88 14  
daniel.sjodin@smh.se  
Alléplan 7, 135 51 Tyresö. smh.se

Vill du veta mer eller göra en intresseanmälan? Ta bild med mobilkameran och kom direkt till [atlacityreso.se](http://atlacityreso.se).



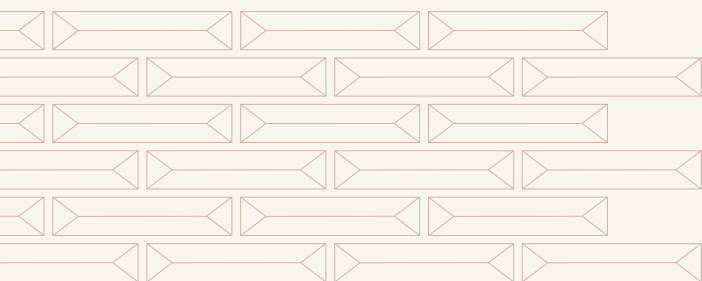


## Om SPG

Fastighetsbolaget Scandinavian Property Group (SPG) grundades 2004 och är verksamt på den skandinaviska marknaden, med kontor i Oslo och Stockholm. SPG har sedan 2010 färdigställt cirka 2 000 bostäder och har ytterligare 4 000 bostäder under utveckling. Fokus i bostadsutvecklingen är hög kvalitet, grön profil och smarta planlösningar.

## Om VIDA

Arkitektbyrån Vida (Ventures in design and architecture) startade vid millennieskiftet av fyra arkitekter med egna studior, erfarenheter och karaktärer. Samarbetet har skapat en kreativ miljö, med stark dynamik och bred kompetens. Vida arbetar idag framgångsrikt med olika projekt i skiftande skala och komplexitet – från arkitektur och stadsplanering till inredning och produktdesign.



**SPG**  
SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP

**ATLAS**