

# Nivå

Bromma | MARIEHÄLL

**Arkitekt**

Brunnberg & Forshed  
Arkitektkontor AB

**Lägenhetsfördelning**

251 om  
1- 5 rok

**Inflyttning**

Från och med  
december 2023



BESQAB

3D-bilderna i denna broschyr är ett digitalt fotomontage. Reservation för ändringar.

**Nivå**  
Bromma | MARIEHÄLL



### **Från sjätte våningen till sjunde himlen**

Det är inte lätt att veta vad som är upp och ned när sjätte våningen också är den första. Eller när det finns takterrasser både på entréplan och översta våningen. Och på näst översta våningen. Och näst, näst översta våningen. Och däremellan en salig blandning av små lägenheter, stora lägenheter, etagevåningar och balkonger om vartannat. Nu bygger vi bostäder på en helt ny nivå. Vilken väljer du?

## Innehåll

Arkitektens ord.....	11
Välkommen till Nivå.....	12
Bostäderna i Mariehälls nya stadsdel.....	17
Design och inredning.....	25
Att köpa bostad av Besqab.....	47
Bostadsfakta.....	59
Karta över området.....	60
Beskrivning av bostaden och byggnaden.....	64
Mina anteckningar.....	66



## Konsten att bygga på höjden

ARKITEKTENS ORD



Det är en stor utmaning för en arkitekt att skapa något helt nytt. Det gillar jag. Att placera en byggnad ovanpå en annan kräver respekt för grundens arv, samtidigt som det unika läget tillåter kreativiteten att flöda. Nivå startar sex våningar upp från Bällstaån och vi har utgått från tanken om ett levnadsvänligt boende på hög höjd när vi tagit fram våra skisser och ritningar.

Det var viktigt för oss att det här projektet skulle harmonisera med grunden den står på, det gamla tryckeriet. Den underliggande strukturen gav inspiration till den nya byggnadens visuella identitet och känsla, medan den också skapade orubbliga förutsättningar i form av befintliga bärverk och den extra starka stommen.

Vår idé är att använda oss av olika nivåer för att bryta projektets omfattande volym och komponera en visuell variation, unika bostadsytor och generösa utemiljöer. Detta gör vi genom att forma en mängd kvadrater till "lådor" som sedan staplas i ett tredimensionellt mönster. "Lådorna" placeras med den högsta delen mot mitten, och fallande mot sidorna. Detta ger utrymme till totalt tio trapphus, en central angöringsgata i mitten och ett stort antal terrasser på olika plan.

Med en så stor formvariation behöver material och övriga delar vara återhållsamma. Fasaden består av ett enhetligt skivmaterial i ljusgrå kulör som tillsammans med fönstren

bildar ett raffinerat mönster. Även balkongerna bildar sammanhållande enheter utefter hela fasaddelar. Flörten med det industriella visar sig i materialval och gestaltningsmässiga uttryck. Sedan använder vi oss av varma, naturliga material där människor vistas, till exempel på insidan av balkonger eller uteplatser klädda i ljus träpanel.

De yteffektiva bostäderna är uttänkta för att ge plats åt alla typer av skeenden i livet, samtidigt som de öppna planlösningarna skapar rymd, flexibilitet och plats för tanken. Smarta fönsterlösningar bidrar till den öppna känslan med ett optimerat ljusinsläpp. Principen för fasadens fönstersättning är generösare fönster mot utsikt och mer sparsmakade in mot den centrala gatan. Gågatan som löper mellan huskropparna bidrar till känslan av att Nivå nästan blir en liten stadsdel i sig själv, även om det arkitektoniska uttrycket binder ihop byggnaden med sin omgivning.

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det energismart att utgå från en befintlig grund. Vi börjar inte från noll, utan kan använda oss av den infrastruktur och de byggstenar som redan finns på plats. Att bygga på höjden är också en del av den hållbara utvecklingen när det kommer till att forma och förtäta framtidens städer.

PHILIP TREUTIGER  
Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

## Välkommen till Nivå

Nu bygger vi på nya nivåer, bokstavligen. Längs Bällstaåns kant står ett gammalt tryckeri. På dess tak växer ett nytt kvarter upp och skapar mängder av nivåer, terrasser och milsvida utsikter. En ny liten stadsdel i stadsdelen med 251 bostäder för både stora familjer och små hushåll.



### Hemma i Stockholm och Sundbyberg

Nivå ligger formellt i Stockholms stad, men allra närmast är det till Sundbybergs centrum. Där finns tunnelbana, pendeltåg, tvärbana och bussar som tar dig in till stan på mindre än tio minuter.

Allt det, i kombination med de nya parker, cykel- och gångbanor som är under uppbyggnad, gör Mariehäll till pendlarens bästa vän. För den som behöver lämna stadsdelen, alltså. Annars finns allt du behöver på bara några minuters promenadavstånd, inklusive ett rikt restaurangliv.

### En lördag i Mariehäll

Varför inte inleda dagen med en promenad längst Bällstaån? Precis utanför huset växer en parkliknande strandpromenad fram. Den kommer att ta dig genom fina grönområden och

hela vägen fram till Stadshuset på Kungsholmen. Eller så stannar du hemma på uteplatsen eller balkongen och blickar ut över de guppande båtarna längs kajkanten. Promenaden kan ju bytas ut mot ett yogapass hos Mia och Malou, en cykeltur eller en stund i utegymmet på gården.

Ta en shoppingtur i mysiga Signalfabriken eller maffiga Bromma Blocks. Eller vandra några hundra meter ner till Sundbybergs centrum där du hittar du ett stort utbud av butiker, apotek, restauranger och service. Om du på vägen hem ändå känner att matinspirationen tryter, så ligger den populära och prisvärda sushirestaurangen S&T Sushibar på din gata.





## Bostäderna i Mariehälls nya stadsdel



## Högt och ännu högre

Oavsett vilken lägenhet du väljer kommer du att bo högt, med Bällstaån, småbåtarna och strandpromenaden nedanför.

De totalt tio trapphusens olika nivåer, i kombination med läget uppe på det gamla tryckeriet, ger ett fritt ljust läge, många uteplatser, balkonger och utsikter som slår det mesta. Det är just nivåerna som ger hela kvarteret dess karaktär, men även bostäderna bjuder på stor variation. Det blir allt från ett till fem rum och kök med en mängd olika planlösningar skapade för att kunna matcha olika drömmar och behov. Här är varje kvadratmeter varsamt hanterad av arkitekter och ingenjörer i samarbete.

De allra flesta av lägenheterna har en generös balkong eller uteplats. De som saknar egen balkong har ändå tillgång till

stora gemensamma takterrasser och föreningslokal. Högst upp i trapphus 16 finns två gemensamma takterrasser som knyts ihop av en föreningslokal med tillhörande kök. Hit är alla i Nivå välkomna att njuta av utsikten och livet. Det gör att även de minsta hushållen kommer att kunna ta del av det höga och fria läget.

Du hittar alla bostadsbeskrivningar, planlösningar och priser på [Besqab.se](https://besqab.se). Boka gärna ett möte med våra mäklare för en visning av projektet på plats eller via ett digitalt möte.







**Att köpa bostad av Besqab**

## Det här är Besqab

För drygt trettio år sedan, samma år som Globen stod klar och Berlinmuren föll, grundade Isidor Andersson och sju av hans vänner Besqab. Idén var då – precis som nu – att bygga bostäder utifrån människors behov och drömmar. Sedan dess har verksamheten vuxit. Besqab är fortfarande ett familjeägt företag, men idag är vi noterade på Nasdaq Stockholm och består av 120 medarbetare som tillsammans bygger bostäder och samhällsfastigheter. Vi har valt att i första hand koncen-

trera oss på de lokala marknaderna i Storstockholm och Uppsala. Vi vet att det betyder mycket att ha en djup lokal förankring och att vara engagerade i den plats vi bygger på. Oavsett vad och var vi bygger utgår vi från samma målbild: vi ska vara bäst på att förstå människors behov och drömmar när det gäller boende – och utifrån den kunskapen skapa nya hållbara hem för ett bättre liv.



## Hemma bäst, det har du bestämt

Att köpa en ny bostad är en härlig känsla, men förmodligen också en av de större och pirrigare affärerna du kommer att göra i ditt liv. Vi är väldigt stolta över förtroendet att få vara med och skapa ditt nya hem och kommer att finnas här för dig under hela resan.



Vi vet hur viktigt, spännande och roligt det är att planera för ett nytt hem. Ambitionen från vår sida är att du ska känna att du köper och flyttar in i ditt drömhjem. Det är ju en av de stora fördelarna med att köpa en nyproducerad bostad - att det är du som bestämmer hur det ska se ut och att ingen annan har bott där före dig.

När du köper en bostad av oss kan du vara säker på att den är ritad av de bästa arkitekterna och producerad enligt de senaste teknikerna. På köpet får du även våra drygt trettio års erfarenhet av bostadsbyggande. Det betyder att du får ett välplanerat hem där varje kvadratmeter tagits tillvara. Vi har till exempel tänkt igenom ditt kök noggrant för att du både ska få plats med alla saker och har tillräckligt med arbetsytor. Avståndet mellan spis, kyl och diskho måste också vara rätt.

Du kan dessutom vara säker på att du får ett långsiktigt hållbart hem som har sunda miljövänliga materialval och låg energiförbrukning. Vi jobbar hårt för att du ska kunna leva ett hållbart vardagsliv från start.

Miljöperspektivet är förstås viktigt, men att ha nära till motion och natur, kommunikationer, skolor och service är minst lika viktigt för att helheten ska bli bra.

En annan fördel som märks på en gång är att du köper din bostad till ett fast pris. Inga nervösa budgivningar med andra ord. Det kan också vara tryggt att veta att vi tänker långsiktigt redan när vi köper mark. Vi väljer alltid byggplatser där det kommer att vara lätt att trivas både nu och i framtiden.

När du väl har bestämt dig för en besqabbostad ser vi till att du får regelbunden information via brev, e-post och informationsmöten. Dessutom kan du alltid kontakta våra mäklare för att få svar på dina frågor.

Varmt välkommen till Besqab!

*Besqabs bostadsrättsföreningar är anslutna till Trygg BRF. Det innebär att din förenings ekonomi är transparent och granskad i flera led. Du kan läsa mer och jämföra på [tryggbostadsrattsmarknad.se](https://tryggbostadsrattsmarknad.se).*



## Besqabs trygghetspaket

Konjunktursvängningar ingår alltid i våra kalkyler och vi har försäkringar som garanterar att våra löften kan hållas. Med vårt trygghetspaket i ryggen kan du vara säker på att det som kanske är ditt livs största affär också blir din tryggaste.



### Förening med god ekonomi

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan granskas av två av Boverkets auktoriserade intyggivare, som därefter intygar att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen är nybildad och har därför aldrig några gamla skulder. Vi ser även till att den har goda ekonomiska förutsättningar för framtiden.

### Utbildning för styrelsemedlemmar

När vi startar en ny bostadsrättsförening följer vi föreningen under den första tiden och utbildar de medlemmar som sedan ska ta över styrelsearbetet, så att de känner sig trygga.

### Du kan sälja din nuvarande bostad i lugn och ro

Du får god tid på dig att sälja din befintliga bostad eftersom vi lämnar besked om definitivt tillträdesdatum minst fyra månader före inflyttning.

### Tillträdesskydd

Om du behöver extra tid för att sälja din nuvarande bostad kan du efter prövning skjuta upp ditt tillträde med upp till tre månader.

### Skydd mot dubbel boendekostnad

Om försäljningen av din nuvarande bostad drar ut på tiden kan du efter prövning använda vårt skydd mot dubbel boendekostnad. Skyddet täcker de faktiska kostnaderna för ditt gamla boende upp till 10 000 kr per månad i max sex månader. Om du vill använda tillträdeskyddet eller skydd mot dubbel boendekostnad måste du anmäla detta till oss senast tre månader före tillträdet av din nya bostad.

### Besqab ansvarar för föreningens osålda lägenheter

Månadsavgiften för eventuella osålda lägenheter vid inflyttningsdatum betalas av Besqab under sex månader. Skulle det finnas osålda lägenheter kvar efter den tiden köper Besqab dessa av föreningen. Vi tar ansvar för att bostadsrättsföreningens ekonomi inte påverkas.



### Vi garanterar att färdigställa bygget

Inför produktionsstart tecknas alltid en försäkring som garanterar att bygget färdigställs.

### Besiktningar av oberoende part

Innan inflyttning sker en slutbesiktning som görs av oberoende besiktningsmän. Två år efter det gör vi en garantibesiktning för att säkerställa att allt är fortsatt bra och att inga fel har uppkommit. Garantitiden på byggnadsarbeten i bostadsrätter är fem år, med undantag för vitvaror där den är två år.

Om du vill veta mer om våra försäkringsvillkor och skydd, eller har andra frågor om ditt bostadsköp, tveka inte att höra av dig till oss!



## För en tryggare bostadsaffär

För att en bostadsrättsförening ska anses transparent och jämförbar enligt Trygg BRF måste föreningen uppfylla en rad olika krav på redovisning. Dessa omfattar bland annat:

### Ränta

Skillnaden mellan den ränta som banken offererat och den beräknade räntan i kostnadskalkylen visar hur känslig bostadsrättsföreningen är för räntehöjningar.

### Lån

Storleken på föreningens lån har stor betydelse för den ekonomiska tryggheten.

### Amortering

Hur mycket föreningen årligen amorterar på sina lån spelar roll för föreningens framtida ekonomiska trygghet.

### Underhållsplan

En 30-årig underhållsplan visar hur mycket pengar föreningen behöver sätta av varje år för att kunna underhålla fastigheten i framtiden.

### Andelstal

Grunden för beräkning av de andelstal som tillämpas för fördelning av föreningens månadsavgifter ska redovisas i kostnadskalkylen och i den ekonomiska planen.

### Försäkringar

Att föreningen och dess fastighet är rätt försäkrad spelar stor roll för de boendes trygghet.

### Avtal

Det finns ett antal krav på vad som ska framgå i avtal mellan föreningen och bostadsköparen. Det finns även krav på vilka avtal som ska redovisas i samband med en ekonomisk eller annan förpliktelse för föreningen.

### Vill du veta mer?

På tryggbostadsrattsmarknad.se kan du läsa mer om olika nyckeltal och om vad som gäller för att de olika kraven för kriterierna ekonomi, långsiktighet och trygghet ska vara uppfyllda.

Initiativtagare till "Trygg Bostadsrattsmarknad i Sverige" är Besqab, JM AB, Nordr Sverige AB, Skanska AB, Peab AB, OBOS Sverige AB och Bostadsrätterna.

## Hållbarhetsarbete som gör skillnad

För oss på Besqab är det viktigt att det hållbara livet också är det enkla. När vardagslivet fungerar smidigt kan vi göra långsiktig skillnad på riktigt. Därför börjar vi tänka hållbarhet redan när vi förvärvar marken och börjar planera våra bostäder.

### Från tanke till handling, till bostad

Förståelsen för vilken påverkan vi har och vilka möjligheter som finns i vår verksamhet är central i vårt arbete mot en mer hållbar samhällsutveckling. Det förhållningssättet påverkar alla delar av vårt arbete, från idéarbete och produktion till inflyttning och användning av bostaden.

### Hållbart nu och i framtiden

Våra bostadsmiljöer planeras för att främja en hälsosam och hållbar livsstil, för dagens och för morgondagens människor. Ett nytt hem ska hålla för många generationer och vara en plats där människor kan uppfylla sina drömmar, förväntningar och behov. Vi väljer ut platsen vi bygger på noga så att du har nära till grönområden och kan välja att gå eller cykla till skolan, jobbet eller till kollektivtrafik. Gårdarna utformas för både rörelse, träning, lek och avkoppling. Allt för din bostad ska bli en trygg och mysig plats att längta hem till.

### Robust, smart och långsiktigt

Våra bostäder byggs med robusta material och beprövade tekniska lösningar. Vi väljer i första hand tidlösa material med lång teknisk hållbarhet och som är relativt underhållsfria. Kvalitetskök från Vedum ger lång livslängd och genomgående miljöklassade vitvaror sparar energi.

Kraven på byggnaders hållbarhetsprestanda ökar successivt och för att Besqab ska vara en del i utvecklingen tar vi hjälp av erkända miljöklassningssystem. För dig som bor i våra bostäder innebär det att vi förbereder för en bra källsortering inne i bostaden, att vi sorterar allt byggavfall under byggtiden och att vi har valt ut sunda material i bostaden.







## Bostadsfakta Nivå

**Fakta Nivå** (avser hela projektet)  
BROMMA | MARIEHÅLL

---

### Lägenhetsfördelning

26 st 1 rum och kök ca 26–36 kvm  
96 st 2 rum och kök ca 43–68 kvm  
61 st 3 rum och kök ca 56–92 kvm  
32 st 4 rum och kök ca 81–93 kvm  
23 st 5 rum och kök ca 117–122 kvm  
1 st 6 rum och kök ca 221 kvm

### Ateljébostäder

12 st ateljélägenheter 4 rum och kök  
ca 153 och 157 kvm

Utöver bostäderna till försäljning  
ingår 8 st LSS-lägenheter, samt en  
förskola som utgörs av 6 lägenheter.

### Boendeform

Bostadsrätter

### Inflyttning

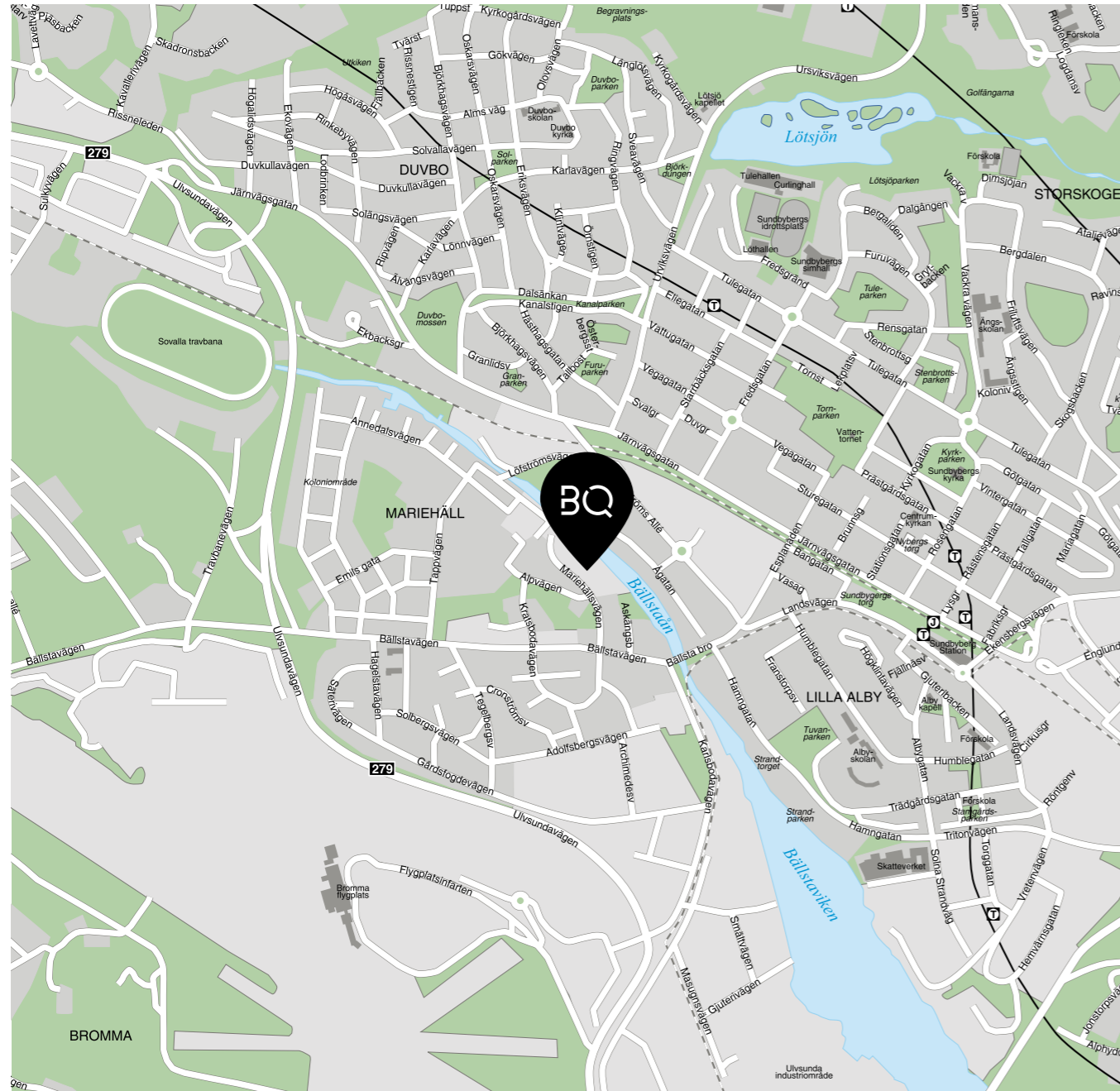
Från och med  
december 2023

### Arkitekt

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

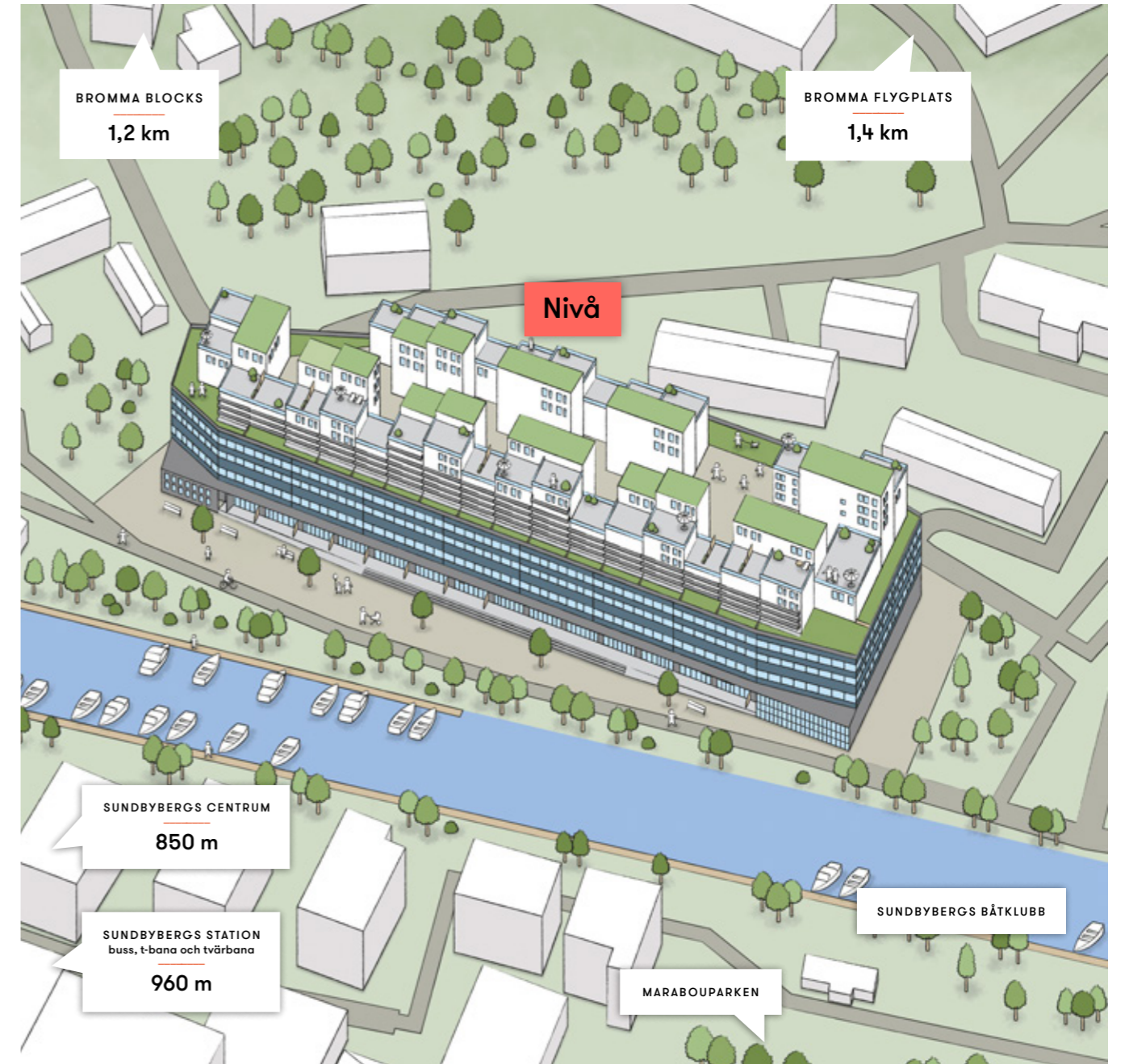
# Karta över området

BROMMA | MARIEHÄLL



# Situationsplan

NIVÅ





## Bostaden

Beskrivning av inredning och standard i din bostad.

### Allmän bostadsbeskrivning

- Generell rumshöjd 2,5 m. Vissa delar, till exempel badrum och hallar, har installationer ovan undertak och därför något lägre rumshöjd. Se planritning.
- Innerdörrar, vita släta med vita dörrfoder.
- Lägenhetsdörr, säkerhetsdörr med mekanisk ringklocka och tittöga.
- Vita fönsternischer med bänk i natursten.
- Målade innerväggar i gips på stålreglar.
- Målade undertak av gips. Installations- och/eller rensluckor förekommer i undertak.
- Fönster med aluminiumbeklädnad på utsidan och trä på insidan. Fabriksmålade, inåtgående och sidohängda, alternativt fasta.
- Fönsterdörrar med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fabriksmålade och utåtgående.
- Bostäderna på entréplan har låsbara fönster.

### Förvaring

- Hatthylla i hallen, enligt planritning.
- Garderober och/eller klädkammare enligt planritning.
- Städskåp med standardinredning för städ samt låsbar medicinlåda, enligt planritning.

### Installationer i bostaden

- El- och mediacentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare och undermätare för förbrukning i bostaden. Föreningen har ett gemensamt elabonnemang.
- Vattenskåp med huvudavstängning och individuell mätning av varmvattenförbrukning i bostaden.
- Vattenburen värme via radiatorer under fönster (vit vägg bakom).
- Friliggande vita värmestammar för radiatorer monteras längs bostadens ytterväggar.
- Utanpåliggande rör i badrum.
- Frånluftsventilation i badrum, kök och wc/dusch. Tilluftsventilation i övriga rum.
- Eluttag i samtliga rum, samt på balkong och terrass.
- Datauttag placeras i vardagsrum samt i ytterligare ett rum/ utrymme i lägenheter storlek 3:a och uppåt.
- Batteridriven brandvarnare.

## Byggnaden

Beskrivning av byggnad, trapphus och allmänna utrymmen

### Byggnaden

- Huset byggs uppepå befintligt hus.
- Stomme av stål med håldäcksbjälklag och ytterväggar med gipsade utfackningspartier.
- Fasad av fibercementskivor med bakomliggande regelstomme (befintligt hus har målad plåtfasad).
- Träpanel på delar av fasaden (vid balkonger).
- Entrépartier av ek.
- Tak av HDF-bjälklag med ovanliggande isolering och tätskikt.
- Terrasser av takkasetter och räcken av glas med aluminiumstomme. Klinker på terrassgolvet.
- Balkonger med balkongplattor i betong och pinnräcken av aluminium.
- Tak täckt med sedum.
- Hängrännor och stuprör av lackerad plåt.

### Allmänna utrymmen

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG, T=TAK, Ö=ÖVRIGT

### TRAPPHUS ENTRÉPLAN

- G Terrazzo och klinker
- S Terrazzo och klinker
- V Målat
- T Målat /undertak
- Ö Namntavla  
Postfack  
Nedsänkt dörrmatta  
Belysningsarmaturer  
Sittbänk

### TRAPPHUS VÅNINGSPLAN

- G Terrazzo och klinker
- S Terrazzo och klinker
- V Målat
- T Målat/undertak
- Ö Belysningsarmaturer

### FÖRRÅD

- G Betong, dammbindning
- V Målat, samt Troax-nät
- T Målat

### TEKNIKUTRYMMEN

- G Betong
- V Målat
- T Målat

### CYKELFÖRRÅD

- G Betong, dammbindning
- V Målat
- T Målat
- Ö Cykelställ

### GARAGE

- G Asfalt
- V Målat
- T Målat

### KÄLLSORTERINGSRUM

- G Betong, dammbindning
- V Mineritförstärkta väggar
- T Målat

### Installationer

- Husets uppvärmning sker med fjärrvärme via värmeväxlare
- En hiss per trapphus, samt hiss vid nedgångar till garage (2 st)
- Lyftbord vid vissa entréer
- Mekanisk frånluft med energiåtervinning (FX-aggregat). Tilluft via don bakom radiatorer
- Fläktrum på tak alternativt i källare

### Gemensam gård

- Plattläggning på gårdsgatan, samt vid entréer och uteplatser
- Planteringsytor
- Belysning längs gårdsgata
- Fasta möbler vid entréer
- Cykelställ

## Mina anteckningar



Tack för förtroendet! Varje år gör Prognoscentret en stor branschundersökning. I den mäts vilken bostadsutvecklare som är bäst när kunderna får välja. Vi är både stolta och tacksamma över att vi fått ta emot utmärkelsen "Sveriges nöjdaste kunder 2023"! Vi jobbar alltid med våra kunders bästa för ögonen och det här är ett fint kvitto på att vi är på rätt väg.

## Vill du veta mer om Nivå?

KONTAKTA:

---

### Mäklare

Andreas Szalkowski, Nytt Hem  
073-449 83 92, andreas.szalkowski@nyttthem.se

### Besqab Kundkontakt

08-409 416 00, info@besqab.se

### Besqab.se

På besqab.se finns Nivås projektwebb. Där hittar du bilder, beskrivningar, prislister och planlösningar, samt information om köpprocessen och vårt trygghetspaket, bland annat.

### Anmäl dig som intressent

Genom att anmäla dig som intressent för Nivå på besqab.se får du löpande nyhetsbrev med information om projektet.

### Ett hållbart projekt

För oss på Besqab är det viktigt att det hållbara livet också är det enkla livet. När vardagslivet fungerar smidigt kan vi göra långsiktig skillnad på riktigt. Därför börjar vi tänka hållbarhet ur många perspektiv redan i det tidiga planeringskedet.

3D-bilderna i denna broschyr är ett digitalt fotomontage. Rätt till ändringar förbehålles.  
Ytangivelser är preliminära. Rumsytor är avrundade till närmaste heltal. Originalformat A3.

2024