

SJÖVIKEN

Vid Bockholmen



UNIKT LÄGE

SÄLLSYNT MÖJLIGHET

TIDLÖS ELEGANS

Innehåll

08

SJÖVIKEN - EN UNIK CHANS

Ett nytt kapitel vid Brunnsvikens kant. Här möter natur, ljus och arkitektur varandra i ett av Stockholms mest sällsynta lägen.

14

FAKTA I KORTHET

Sammanfattning av nyckeltal och det viktigaste.

16

LIVET I SJÖVIKEN

En vardag vid vattnet. Morgonkaffe på balkongen, kvällssol över Brunnsviken. Så här är livet i Sjövikens.

26

ARKITEKTUR & INREDNING

Ett boende skapat med omsorg i varje detalj. Här möts genomtänkt form och tidlös interiör i harmonisk helhet.

42

LÄGENHETERNA

Från ettor till etage – upptäck hemmen som kombinerar ljus, utsikt och genomtänkt design i varje kvadratmeter.

54

LIVET I BERGSHAMRA

Vatten, grönska och stadsliv i perfekt balans. En plats där vardagen blir enkel, aktiv och vacker, året runt.

70

FAKTA & INFORMATION

All praktisk information samlad: material, standard, miljöval och hur köpet går till – tydligt och smidigt.

83

MÄKLARE

Dina personliga mäklare och kontaktvägar. Här hittar du hjälp, visningstider och rådgivning hela vägen till ditt nya hem.

När skärgårdskänslan...





...möter
citylivet.

Sjövikén

En *unik* chans

Vid Brunnsvikens glittrande vatten växer just nu något sällsynt fram. Brf Sjövikén är ett nybyggt boende i en miljö där nyproduktion hör till undantagen. En skyddad del av Nationalstadsparken där lugnet, naturen och historien satt tonen i generationer.

Här bor du med naturens rytm utanför fönstret, men med citys energi inom räckhåll. Ett läge som förenar det bästa av två världar – skärgårdskänsla och storstadsliv, stillhet och tillgänglighet.

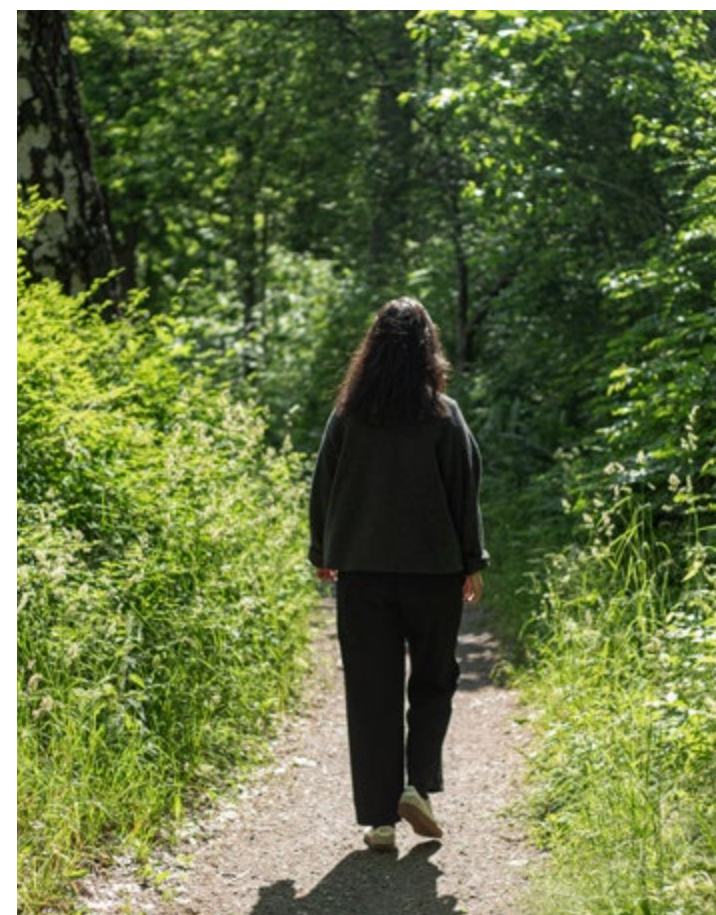
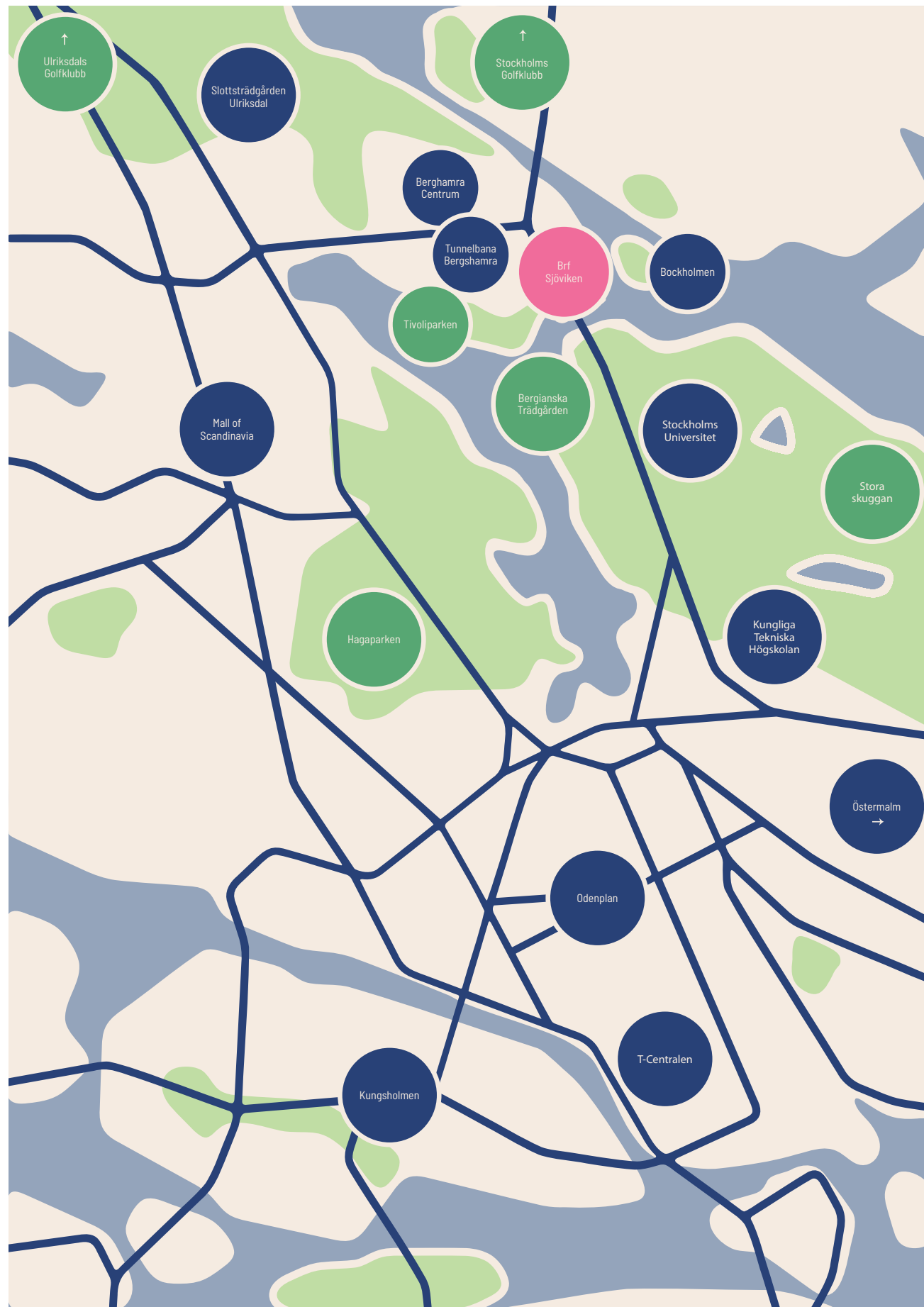
Lägenheterna har ett härligt ljusinsläpp och är välplanerade och omsorgsfullt inredda, med

fönster och balkonger som bjuder in utsikten och öppnar upp hemmet mot vattnet. Materialen är valda med fingertoppskänsla och vardagen är tänkt att flyta – enkelt, bekvämt och vackert.

Här får du inte bara ett nytt hem, utan ett helt sammanhang. Ett lugn som hämtar kraft från grönska och vatten. En plats att längta till, och växa i.

Välkommen till en plats som sällan öppnas, men aldrig glöms.

Välkommen till Brf Sjövikén!



Det här är *Sjöviken*



Ett hem på en plats där nybyggt är sällsynt, varje bostad blir en raritet och där läget i sig bär hela berättelsen.

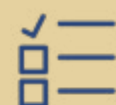


Fakta i korthet



Projektet

- 57 lägenheter i bostadsrättsform
- 1 – 5,5 rok, 27 – 111 m²
- Två huskroppar med 4 – 6 våningar, nästan alla bostäder har balkong eller uteplats
- Arkitekt: Varg Arkitekter
- Byggherre: Stena Fastigheter
- Totalentreprenör: AF Bygg Öst



Tidsplan

- Säljstart: oktober 2025
- Byggstart: andra kvartalet 2025
- Inflyttning: planerad hösten 2027



Läge & service

- 10 min till T - Centralen med tunnelbana från Bergshamra Södra.
- Promenadavstånd till mataffär, gym, restauranger m.m.
- I området finns skolor, förskolor och bibliotek.
- Cykelparkering, barnvagnsrum och rum för permobil med laddning finns i fastigheten.
- Garage i fastigheten med 31 platser tillgängliga för föreningen.
- Flertalet båtklubbar finns i närheten.

» I Sjövikén får du mer än ett nytt hem.
Du får en plats som lyfter vardagen.
Här möts vatten, ljus, och omsorgsfull
design i en harmonisk helhet, där varje
stund får utrymme att bli något mer. «

Livet i Sjövikén



LIVET I SJÖVIKEN

En sällsynt nystart

Att bygga nytt på denna plats är något alldeles ovanligt. Kanske till och med unikt. Sjöviken växer fram på en plats där det inte byggts på över 30 år – och där det troligen inte kommer byggas igen på länge. Det gamla parkeringshuset som tidigare låg här ersätts nu av ett modernt och omsorgsfullt utformat bostadskvarter, där varje detalj vilar i samspel med naturen, vattnet och den omgivande miljön.

Sjöviken ligger i Södra Bergshamra, ett stilla, grönskande område vid Brunnsvikens

kant. Här vilar lugnet som en naturlig del av vardagen, samtidigt som du har staden bara minuter bort. Den som promenerar längs vattnet på morgonen kan se solen stiga över trädskronorna, medan tågen rullar förbi i fjärran. En plats för att andas ut, men utan att stå utanför.

Att flytta hit är inte bara att byta adress. Det är att ta plats i en miljö som sällan öppnas för nya hem, men där varje kvadratmeter andas kvalitet, läge och långsiktig livskvalitet.



LIVET I SJÖVIKEN

Mellan vassen och vardagen

Det finns platser som får dig att sakta in. Där naturen finns precis där du behöver den som mest, men där livet ändå rullar på i sin vanliga rytm. Sjöviken är en sådan plats. Med Brunnsvikens glittrande vatten på ena sidan och smidiga kommunikationer på den andra, bjuder kvarteret på det bästa från två världar.

Från bostaden når du tunnelbanan på bara några minuter. Busslinjer, bra cykelstråk och promenadvägar gör vardagsresan enkel, oavsett om du ska till stan, jobbet eller bageriet på andra sidan viken. Och samtidigt: en stilla kajakfärd, en middag på Bockholmen, eller en löprunda genom nationalparkens stigar är aldrig långt borta.

3 MIN

till närmsta
restaurang med brunch
och after work.

10 MIN

med röda linjen till
T-Centralen.





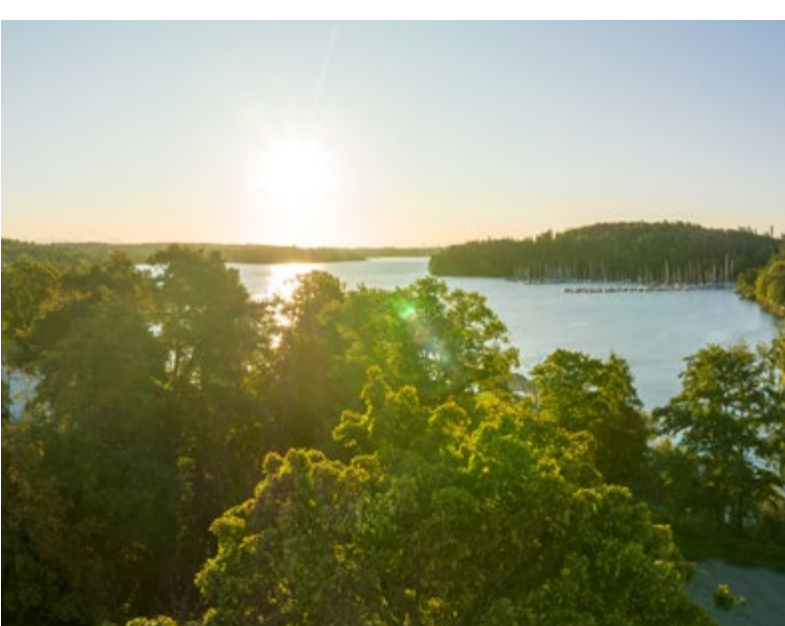
LIVET I SJÖVIKEN

Tidlös elegans

Att bo i nyproduktion innebär en ny sorts frihet. Allt är genomtänkt från början, med moderna lösningar och hållbara material. I Sjöviken får du ett hem där planlösning, ljusinsläpp och förvaring redan från start är optimerade för att din vardag ska flyta på – vackert och enkelt.

Köken från Ballingslöv kombinerar stilren funktion med tidlös estetik. Vitvaror från Cylinda och bänkskivor i kompositsten ger finish som håller över tid. I badrummen skapar detaljer från Mora och Svedbergs en exklusiv känsla, samtidigt som planeringen är anpassad för livets alla behov.

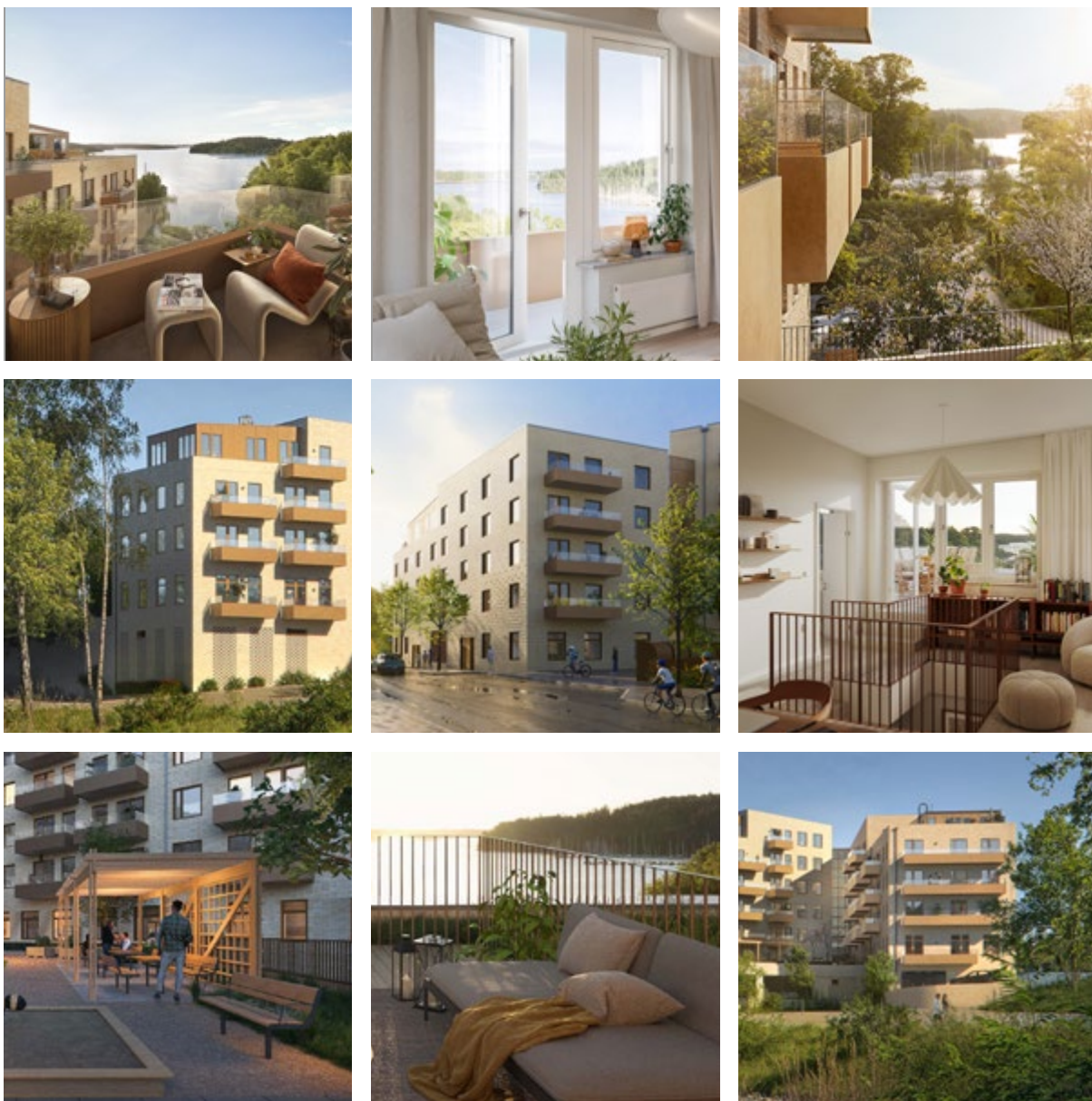
Du får också de praktiska fördelar som ett helt nytt boende ger: garage i huset, energieffektivitet, helt ny utrustning, och att du själv får chansen att skriva lägenhetens första kapitel. Helt enkelt ett bekymmersfritt hem från inflyttningsdagen.



» Vår ambition har varit att skapa något
tidlöst, integrerat och varsamt – med
utsikten som självklar närvaro. «

– Kajsa Laring, Arkitekt, Varg Arkitekter

Arkitektur & inredning



ARKITEKTUR & INREDNING

När plats möter form

Vid Brunnsvikens strandkant växer något sällsynt fram – ett nytt bostadskvarter i en miljö där nybyggnation hör till undantagen. Bakom gestaltningen står arkitektkontoret Varg Arkitekter, vars uppdrag har varit allt annat än standard.

– Vår ambition har varit att skapa ett kvarter som tar vara på platsens unika kvaliteter. Det fantastiska läget vid vattnet, naturen runt hörnet och staden bara några minuter bort. Samtidigt har det varit viktigt att byggnaderna smälter in, både i landskapet och i den historiska miljön, säger Kajsa Laring, arkitekt på Varg Arkitekter.

Fastigheten ligger i Nationalstadsparken och inom strandskyddat område, vilket har ställt höga krav på hänsyn och anpassning. Resultatet är en skulptural volym med nedtrappade taklandskap, mjukt inpassad i dalgången vid Ålkistan, med ett formspråk som både gynnar utsikten och skapar en mänsklig skala.

– Vi ville att silhuetten skulle upplevas varsam även på avstånd. Samtidigt har vi lagt stor vikt vid detaljerna på nära håll: fasader med reliefsatt tegel som åldras vackert, entréer som bjuder in, och ett gårdsrum som öppnar upp mot vattnet.

Själva gården blir en kvalitetsbärare i sig. Upphöjd från strandpromenaden och med fri utsikt mot viken, men samtidigt skyddad och inramad. En plats för gemenskap, vila och vardagsstunder i solen. Invändigt präglas Sjövikens bostäder av ljus, rymd och utsikt. De flesta lägenheterna har balkonger mot vattnet, och i vissa fall utsikt i tre väderstreck. Högst upp ryms unika etagelägenheter med egna takterrasser.

– Lägenheterna har utformats med fokus på utsikt, ljus och rumslig kvalitet. I flera fall har vi kunnat skapa

gavellägenheter med vardagsrum, kök och balkong i öppen planlösning – där ljuset kommer in från tre håll. Det ger generösa ytor och en stark närvaro av både landskapet och ljuset.

Att det nya kvarteret ersätter ett gammalt garage har också inneburit en möjlighet att tillföra något helt annat till platsen. Något som förskönar, förfinar och förankrar.

– Det mest givande har varit att få arbeta fram en lösning som fungerar i sitt sammanhang – både praktiskt och estetiskt. Vi har utgått från platsens unika förutsättningar och försökt skapa något som både känns självklart här och som håller över tid, vad gäller uttryck, material och funktion samt med omtanke om både de boende och platsen som helhet”, säger Kajsa och lägger till:

– Det kommer vara ett attraktivt kvarter att bo i, med välplanerade bostäder, fantastisk utsikt, nära till både stan och naturen och ett gemensamt gårdsrum beläget mot vattnet. Vi hoppas och tror att Sjöviken kommer upplevas som ett självklart och tidlöst kvarter, väl integrerat med platsen, både om tio år och om femtio.



Varg Arkitekter drivs av Inga Varg, Jonte Norin, Kajsa Laring och Ylva Rosvall.



ARKITEKTUR & INREDNING

Från grunden, för livet

Arkitekturen sätter tonen, men det är inredningen som gör ditt hem personligt. I Sjöviken möts du av en interiör präglad av omsorg, kvalitet och balans. Med två olika inredningskoncept att välja mellan har du frihet att sätta din egen prägel och uttryck på ditt nya hem, men grunden är densamma: en sober och hållbar interiör, formad för att leva länge.

Att flytta in i ett nyproducerat hem är mer än en nystart. Det är en chans att forma vardagen från grunden. I Sjöviken innebär det dessutom att bli del av ett nytt kvarter i ett område där byggmöjligheter nästan aldrig finns. Här, vid Brunnsvikens kant, möts du av en plats som är lika ovanlig som eftertraktad.

– Nyproduktion handlar inte bara om att allt är nytt, utan om att skapa hem som verkligen fungerar här och nu. Moderna planlösningar, bra ljusinsläpp och hållbara material ger en vardag som är både bekväm och långsiktig, säger Johanna Wåhlander, inredare och konceptutvecklare på AW Studio.





Johanna Wählander
Ägare, inredare och konceptutvecklare på AW Studio

En nybyggd fastighet innebär också praktiska fördelar i varje steg. Planlösningarna är samtida, noggrant utformade och anpassade för hur vi faktiskt lever i dag, med gott om förvaring, öppna samband mellan kök och vardagsrum och utrymme för både gemenskap och avskildhet. Du får ett bekymmersfritt hem från första dagen.

En självklar elegans

När Johanna Wählander fick uppdraget att forma Sjövikens interiöra uttryck var målet tydligt: att skapa hem som känns tidlösa, harmoniska och enkla att leva i.

– Vi ville att varje bostad skulle upplevas som en fristad. En sober och balanserad miljö där funktion och estetik går hand i hand, men som samtidigt lämnar utrymme för att sätta sin egen prägel, säger Johanna.

Inspirationen kommer från platsen – vattnet, ljuset och naturen utanför fönstren. Genom stora glasparter och öppna samband fortsätter miljön utanför in i hemmet. Material och planlösningar är valda för att hålla över tid, både praktiskt och estetiskt.

Visionen har varit att skapa interiörer som fungerar som en ram för livet. En självklar fond för både lugna kvällar och livfull vardag.

Valmöjligheter

– Vi ville också att man skulle kunna anpassa efter sin egen smak, bygga sitt eget drömhjem. Därför valde vi att ta fram två olika inredningskoncept, så att den fasta inredningen kan anpassas efter vilken inredningsstil som matchar en själv bäst.

Notera: i projektets inledande faser fanns möjligheten att välja mellan två koncept. Efter deadline togs beslut om att färdigställa osålda lägenheter enligt det koncept som varit mest populärt: Sand







ARKITEKTUR & INREDNING

Köket & matplatsen



Stilfullt och sammanhållet

Kökets ton-i-ton-design med handtagslösa överskåp och stilrena detaljer ger balans.



Integrerat och genomtänkt

Smarta lösningar som integrerad fläkt och vitvaror, bänkskiva med uppvik. Design som förenklar.



Plats för livet

Generös bänkyta, gott om förvaring och utrymme för matplats i alla kök.



Sjövikens kök är utformade med samma känsla för stil, kvalitet och funktion som genomsyrar hela hemmet. Här möts stilrena snickerier från Ballingslöv med integrerade vitvaror från Cylinda, för att skapa ett harmoniskt och enhetligt uttryck. Den ljusa kompositstenen Snowy Ibiza ramar in helheten med diskret elegans – vacker, tålig och lätt att hålla snygg.

Kyl och frys är helintegrerade och smälter in bakom skåplockorna. Även diskmaskin och köksfläkt är inbyggda, vilket bidrar till det rena, sammanhållna intrycket. Alla material är valda för att kännas moderna men tidlösa – lika fina idag som om tio år.

Planlösningarna ger gott om plats för både matlagning och umgänge. Bänkytorna är generösa, förvaringen välplanerad och i varje lägenhet finns plats för matbord i anslutning till köket – en naturlig samlingspunkt där vardagen får ta plats.

Här är det lätt att trivas. Oavsett om du bakar surdegsbröd en söndag, lagar middag till vänner en fredag eller dricker morgonkaffet i tystnad innan promenaden till tunnelbanan en måndag – köket i Sjöviken är skapat för livet, precis som det ser ut.

Badrummet



Stilrent och enhetligt

Sandfärgade toner och stilrena detaljer skapar en elegant helhet i linje med bostadens övriga design.



Smarta funktioner för vardagen

Tvättmaskin/torktumlare eller kombi-maskin, handdukstork och välplacerad förvaring – allt på plats.



Rymligt och genomtänkt

Dubbla duschväggar ger gott om plats och en avskalad, modern känsla.



Sjövikens badrum är designade med samma fingertoppskänsla som resten av bostaden – en plats där vardagens rutiner möter stillhet, kvalitet och omsorg om detaljer. Här kombineras stilrena materialval med smart funktion för att skapa en miljö som både är vacker att vistas i och enkel att använda.

Alla badrum är utrustade med tvättmaskin och torktumlare, eller med en kombimaskin som sparar plats utan att tumma på bekvämligheten. Ovanför finns väggskåp med gott om plats för handdukar, produkter och allt det där du vill ha nära – men inte alltid synligt.

Materialen är valda för att hålla över tid, både i uttryck och kvalitet. Blandarna från Mora ger en tidlös känsla, och tillsammans med helglasade duschväggar och sandfärgade ytskikt skapas ett harmoniskt intryck – ett rum där du kan andas ut.

Varje detalj är på plats för att skapa ett badrum som är mer än bara funktionellt. Det är en plats för återhämtning, vardagslyx och lugn – mitt i hemmet.





1 rok, 28 kvm.

Denna smarta enrummare kombinerar en praktisk city-etta med känslan av skärgårdslugn. Här får du mycket lägenhet på en effektiv yta och generös rymd med ca 3 meter i takhöjd. Uteplatsen med sjöglimt förlänger lägenheten ut mot den gröna, lugna gården. Här lyser förmiddagssolen och plats finns för både odling och möblering. Köket går i vin-

kel och ger gott om bänkyta för matlagning i både stor och liten skala. Smart planerad och modernt utrustad är detta en perfekt första bostad, en unik övernattningslägenhet intill vattnet eller lösningen för dig som söker ett mindre boende med gott om stil och funktion.



- Uteplats mot grönskande gård
- Ca 3 meter takhöjd
- Rymlig förvaring i hall

2 rok, 49 kvm.

Två rum och kök med fönster i två väderstreck. Vardagsrummet och balkongen i sydväst med både sjöutsikt och eftermiddags-sol vetter mot den grönskande innergården. De sociala ytorna är rymliga och ger plats åt både middagsbjudning och lugn. Kombinationen av det lugna sovrummet och de sociala ytorna med sjövy ger en tvårummare med unika kvaliteter.



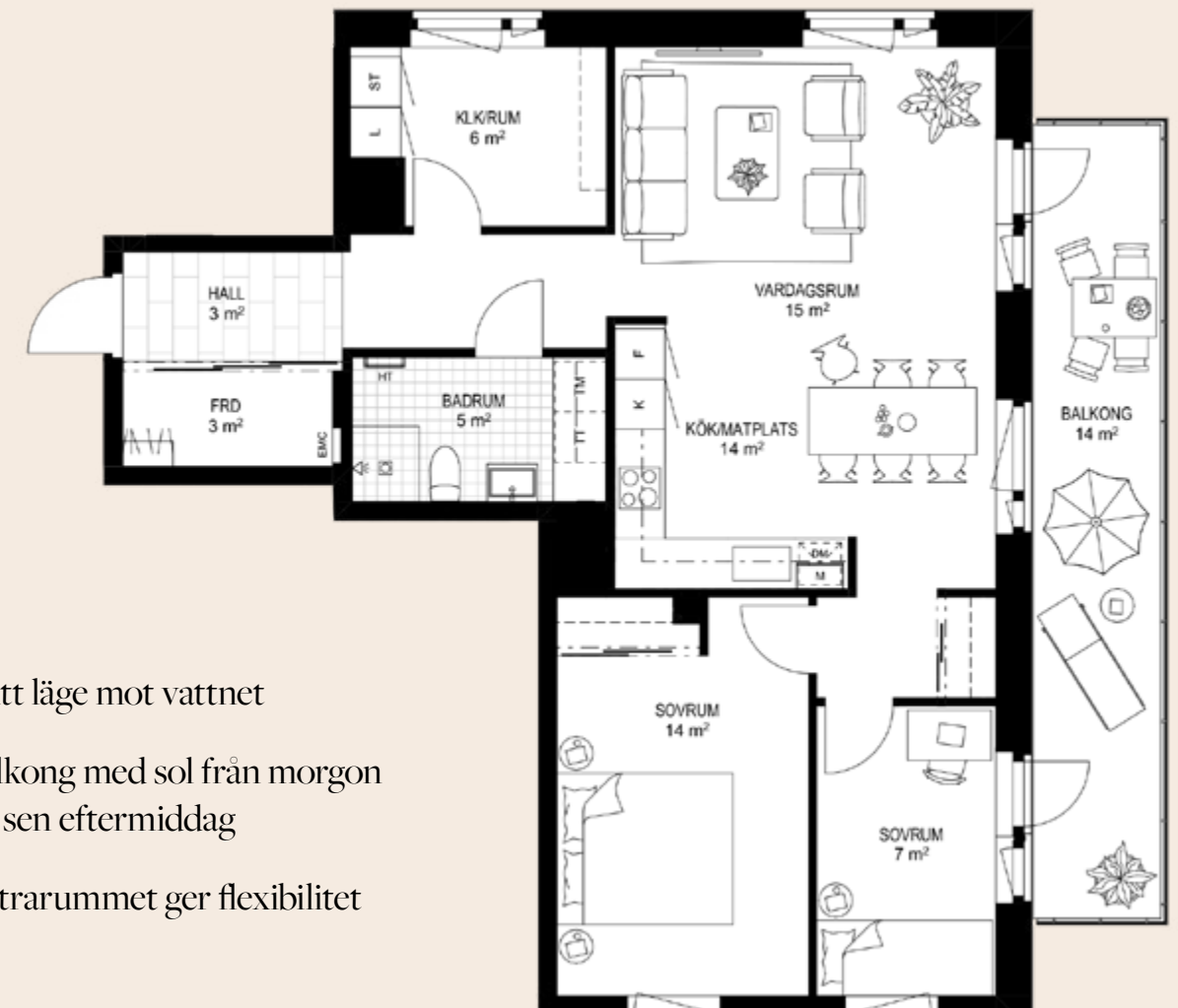
- Balkong i sydväst
- Sjöutsikt från balkong
- Fönster i två väderstreck



3,5 rok, 78 kvm.

Ett fritt läge mot vattnet, fönster i tre väderstreck och 14 kvadratmeter balkong. Dessa 3,5 rum är fyllda till brädden med boendekvalitet. De sociala ytorna är generösa och blickar ut över vattnet, åt samma håll förlänger balkongen rummet och öppnar upp mot skärgårdskänslan. Köket är byggt för både gourmé-tillfället och vardagen, L-formen

ger dig gott om bänkyta och både kyl och frys är i fullhöjd. Sovrummen har fönster mot den lugna gröna gården och det mindre har dessutom utgång mot balkongen. Extrarummet gör att lägenheten kan disponeras som 4 rok med möjlighet för gästrum/barnrum eller kontor.



- Fritt läge mot vattnet
- Balkong med sol från morgon till sen eftermiddag
- Extrarummet ger flexibilitet

4 rok, 101 kvm.

Denna rymliga hörnlägenhet har fönster i tre väderstreck och stora, ljusa sociala ytor. Köksön blir en naturlig samlingspunkt och samtidigt en smidig avdelare mellan matplats och vardagsrum. Balkongen är rymlig och har både sjöutsikt åt väst och härlig kvällssol. Tre ordentliga sovrum ger plats för familjen och badrum + wc ger smidighet i vardagen.

- Balkong med kvällssol
- Fönster i tre väderstreck
- Stora sociala ytor

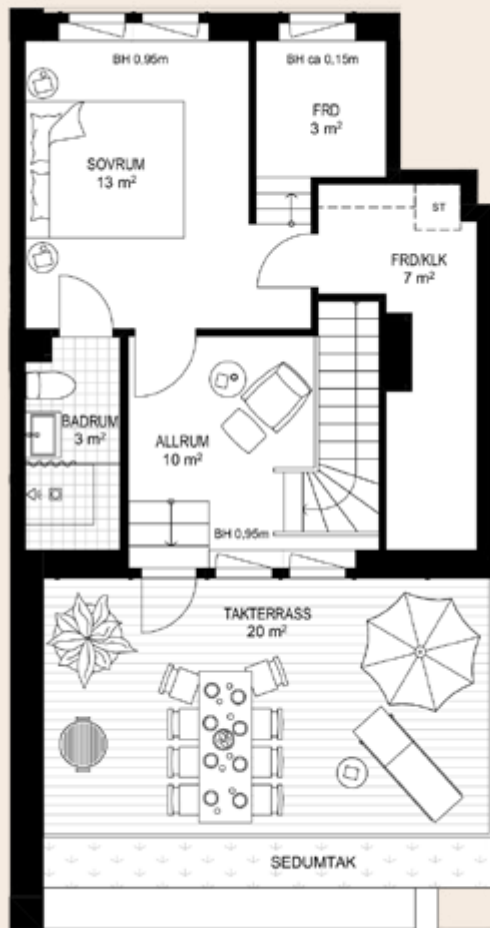


4 rok, 86 kvm i étage

Denna unika étage-fyra har både balkong och rymlig takterrass i sydväst. Här får du en fantastisk sjöutsikt och sammanlagt 26 kvadratmeter utemiljö med solläge från morgon till tidig kväll. Denna lägenhet har två badrum och två rymliga sovrum på varsin våning, det övre med badrum "ensuite". Med utblick över terrassen ligger det

mysiga mindre allrummet. Nedre plan bjuder på rymliga sociala ytor som förlängs ut i naturen av balkongen. Denna bostad kombinerar praktiska lösningar som 10 kvm förråd med den tildösa kvalitet som en takterrass med sjöutsikt erbjuder.

plan 4



plan 3



- Terrass och balkong
- Badrum "ensuite"
- Fantastisk sjöutsikt

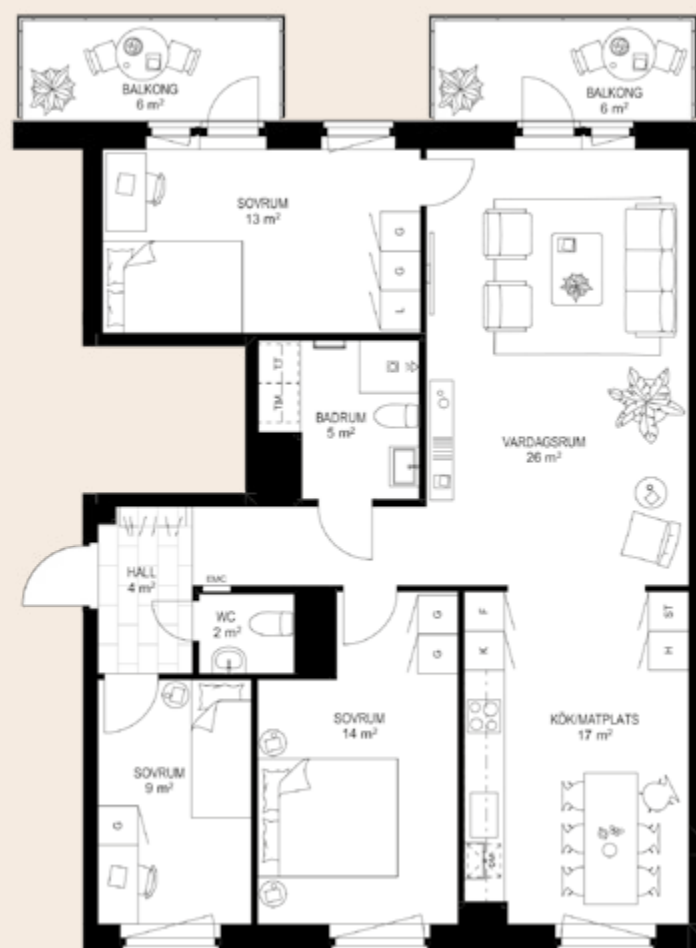


4 rok, 97 kvm med två balkonger.

I samband med Sjövikens andra säljetapp hade vi glädjen att presentera Sjövikens nya fyrarummare, tillskapade för att tillmötesgå den stora efterfrågan på större lägenhetstyper med balkong mot gården och vattnet. Genom att rita om två mindre lägenhetstyper per våning i trapphus 2 har vi tillsammans med Sjövikens arkitekt tagit fram dessa nya fyrarummare. Här får

du två härliga balkonger om ca 6 kvm vardera mot den lugna gården och med fin kontakt mot vattnet, vilket ger bostaden en självklar känsla av Sjöviken. Det generösa köket och vardagsrummet bildar en naturlig samlingsplats med gott om plats för långbord, soffgrupp och socialt umgänge som enkelt kan förlängas ut på balkongen under sommarhalvåret.

- Totalt 12 kvm balkong
- Generösa sociala ytor
- Källarförråd
- Fantastisk sjöutsikt





Livet i Bergshamra

» Brunnsviken glittrar bara steg från porten. Tunnelbana, skolor och service runt hörnet. Här i Bergshamra möts vatten och grönska, vardag och livskvalitet, med Stockholms innerstad bara minuter bort. En tillvaro som rymmer både det praktiska och det poetiska. «

Kommunikationer & service

Här bor du med fötterna i lugnet och vardagen inom räckhåll. Tunnelbanan och stadens myller väntar bara några minuter bort.

7 MIN

Med bil till Mall of Scandinavia, Skandinavien's största galleria.

9 MIN

Promenad till tunnelbanan, där röda linjen tar dig till T-Centralen på 10 minuter.

15 MIN

Med cykel till Östermalms shopping och strosande på Strandvägen.

Kommunikationer

Bergshamra är en plats där avstånden krymper och vardagen flödar med lätthet. Precis utanför dörren har du en busshållplats, och en kort promenad från dörren väntar tunnelbanan som tar dig till Stockholms hjärta på bara tio minuter. Busslinjerna tar dig smidigt mellan stadsdelarna, och cykelvägarna längs Brunnsviken blir din natursköna vardagsrutin.

För dig med bil är de större trafiklederna runt Stockholm, även E18 och E4, snabbt och enkelt åtkomliga, vilket ger dig friheten att spontant växla mellan stadens energi och hemmets stillhet. Eller varför inte norrut mot Arlanda och vidare äventyr i världen, bara 25 minuter bort med bil.

Från Sjövikens tar du dig också med lätthet till två av Stockholms större Sjukhus, Danderyd och Karolinska, samt till KTH och Stockholms Universitet

Service & shopping

Glömde du köpa kaffe? Bara över gatan hittar du Sfären Livs som har det mesta du kan behöva. Hoppa du på cykeln ligger Bergshamra centrum fem minuter bort som en trevlig plats där vardagen blir enkel, personlig och smidig. Här finns det mesta du kan tänka dig, till exempel mataffär, kiosk, apotek, restauranger och charmiga caféer. Här finns även tandläkare och vårdcentral.

En kort resa bort, vare sig du åker bil eller kollektivt, öppnar Mall of Scandinavia upp med ett generöst och exklusivt utbud för dig som vill unna dig det lilla extra. Även Mörby Centrum och Arnige Centrum ligger nära.

För den som föredrar Vasastans och Östermalms kvartersliv väntar ett välkänt pärlband av charmiga butiker, trevliga caféer och härliga restauranger. Allt på 10-20 minuters färd, alltid nära nog för en spontan utflykt.





LIVET I BERGSHAMRA

Natur & nöjen

Runt hörnet väntar naturupplevelser, bad och båtliv – och bara några minuter bort lockar stadens puls med restauranger, kultur och kvällar att minnas.

1 MIN

Promenad till vatten, båtplats, fiskeläge och promenadstråk. I Sjövikens bor du bokstavligen på strandkanten.

5 MIN

Med cykel till Bergianska trädgården och Naturhistoriska Museet. Perfekt en ledig söndag.

10 MIN

Med tunnelbana eller bil till caféer, restauranger, barer och kultur i mysiga Vasatan och Östermalm.

Fritid och natur

I Sjövikens är det lätt att hitta på aktiviteter för de flesta intressen. Här flyter Brunnsvikens vatten lugnt, inramat av promenadstråk och stigar perfekta för fina promenadstråk, joggingturer, terrängcykelspår och spontana utomhusaktiviteter.

För den golfsugne ligger både Stockholms GK, Ulriksdals GK och Lidingö GK nära när du vill träna på swingen. Bergshamra IP erbjuder både sport och gemenskap med tennis, padel, fotboll och friidrott. När sommaren ler mot dig är badmöjligheterna rikliga, och de många båtklubbar lockar med kajakpaddling, segling och fiske.

Inte långt bort ligger Ulriksdals IP som har simhall och isall för den skridskosugne. Bergshamrabor har även nära till Strawberry Arena, för sport och konserter i världsklass.

Nöjen och stadens puls – alltid nära

Från lugnet vid Brunnsviken är klivet kort till det bästa Stockholm har att erbjuda. En kort promenad tar dig till Bockholmen Hav & Restaurang, en uppskattad mötesplats där sommarluncher, kvällsmiddagar och firanden sker med vattenblänk och skärgårdskänsla.

Du behöver aldrig leta långt för att hitta på något. I området kring Bergshamra finns det mycket att se och göra. Några exempel på sevärdheter i närheten är: Ulriksdals slott och slottskapell, Svedenbadet, Kraus grav vid Tivoliudden, Carl Malmstens hus, Naturhistoriska riksmuseet, Bergianska trädgården, Stora Skuggan och Stora Skuggans 4h-gård.

Vill du in till innerstadens myller tar tunnelbanan dig på några minuter direkt till Vasatan och Östermalm med stans bästa barer, restauranger och uteliv.

A photograph of a man with a beard and a young girl on a paved path. The man is running towards the camera, wearing a white t-shirt and light blue shorts. The girl is riding a pink scooter, wearing a pink helmet and a grey dress. They are on a paved path that curves to the right. The background is filled with lush green trees and foliage. A street lamp is visible on the right side of the path.

LIVET I BERGSHAMRA

Familjeliv och skola

Tryggt kvarter för stora och små

Sjöviken är en plats där familjelivet kan landa tryggt. Här finns lugna gator och stråk där de första cykelturerna kan tas i egen takt. Lekplatser och parker ligger tätt inpå, bara att packa picknickkorg och favoritboken och ge sig ut på både aktiva eftermiddagar och lugna utflykter.

På Bergshamra IP väntar bollplaner, spontanidrott och aktiviteter året runt, medan Svedenbadet erbjuder svalkande sommardopp och roliga dagar vid stranden. Områdets många båtklubbar ger fina möjligheter till seglarskola och vattenlek.

Naturens ständiga närvaro skapar naturliga scener för lek och upptäckter i skogsdungar och gräsytor. Nästa äventyr är aldrig långt borta.

Livslångt lärande

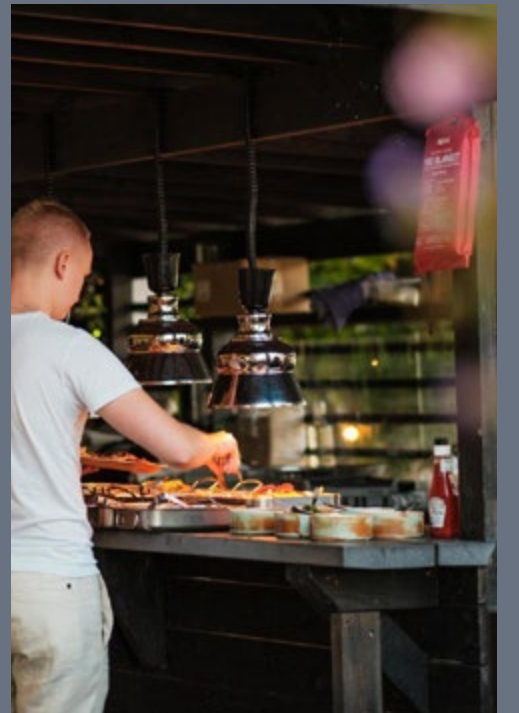
Området kring Bergshamra har flertalet skolor för barn i alla åldrar. Bergshamraskolan erbjuder en stimulerande miljö från förskoleklass hela vägen upp till högstadiet.

Det finns även ett brett utbud av förskolor med olika inriktningar, från Montessori till naturpedagogik. Det skapar en miljö av omsorg och nytänkande, allt på bekvämt gångavstånd.

För äldre barn och ungdomar är vägen kort till flera välrenommerade gymnasieskolor, samt Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan. Här finns alla förutsättningar för att växa upp i en miljö där kunskap, trygghet och möjligheter flätas samman.



Foto: Westfield



LIVET I BERGSHAMRA

Helgdagbok från Bergshamra

Helgerna här doftar skog och kaffe. Ett dopp i Brunnsviken, en sväng till Vasastan, sen hem med känslan av både storstad och småstad i samma andetag.

Fredag

Pendel till jobbet. En cykeltur till vart du än jobbar, eller smidig förbindelse med tunnelbana. Från Sjövikén är det enkelt att välja smidighet framför stress.

På kvällen blir det AW på Bockholmen – skärgårdsrestaurangen som bara ligger en kort promenad bort.

Lördag

Börja dagen med ett uppfriskande morgondopp vid Brunnsvikens strand eller i någon av de närliggande vikarna.

Ta med familjen eller vännerna på picknick i Bergianska trädgården – en av Stockholms vackraste oaser för lediga dagar.

Avsluta dagen med middag i stan – Vasastan och Östermalm når du på under 15 minuter med tunnelbanan.

Söndag

Gör veckans storhandling, eller köp den där sladden du behövt i flera veckor, i Mall of Scandinavia.

Ladda upp för en ny vecka med en promenad längs vattnet. Kanske genom Nationalstadsparken eller mot Haga. Kanske en löptur, eller lite fix och pill med båten?

Helgen avslutas så klart på balkongen, tillsammans med utsikten, solnedgången och en kopp te. Din favoritstund på veckan.



LIVET I BERGSHAMRA

Bockholmen Hav & Restaurang

Bara ett stenkast från Sjövikens ligger ditt nya stamnis-ställe: Bockholmen Hav & Restaurang. Vi lät restaurangchef Mimmi Arn Ytterberg berätta om ett av Stockholms mysigaste smultronställen:

- För mig handlar vår restaurang om känslan. Att man alltid kan titta förbi spontant och ta ett glas i baren efter jobbet, köra en AW med kollegorna och spela boule, eller bara njuta av en middag utan krångel. Vi vill skapa en avslappnad stämning, lite som vardagsrummet fast med bättre mat. På helgerna är brunchen en riktig favorit, perfekt att samla vänner eller familj till.

Varför tror du Bockholmen blivit ett så populärt smultronställe i området men också i Stockholm?

Jag tror det är kombinationen av läget och atmosfären. Här känns det som landet, fast du bara är minuter från stan. Vi serverar vällagad men okomplicerad mat och ser till att alla blir bemötta på riktigt. Det gör att folk gärna kommer tillbaka, både grannar och gäster från andra delar av Stockholm.

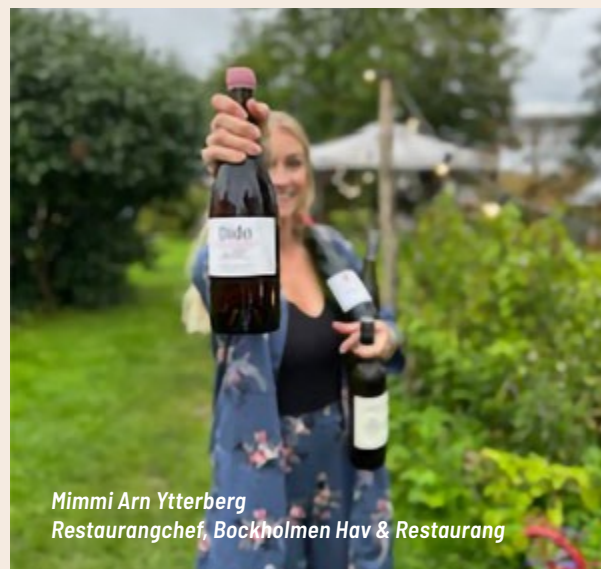
Om du själv fick välja en favoritstund hos er?

En sommarkväll på terrassen, med ett glas i handen medan solen går ner över vattnet. Det är

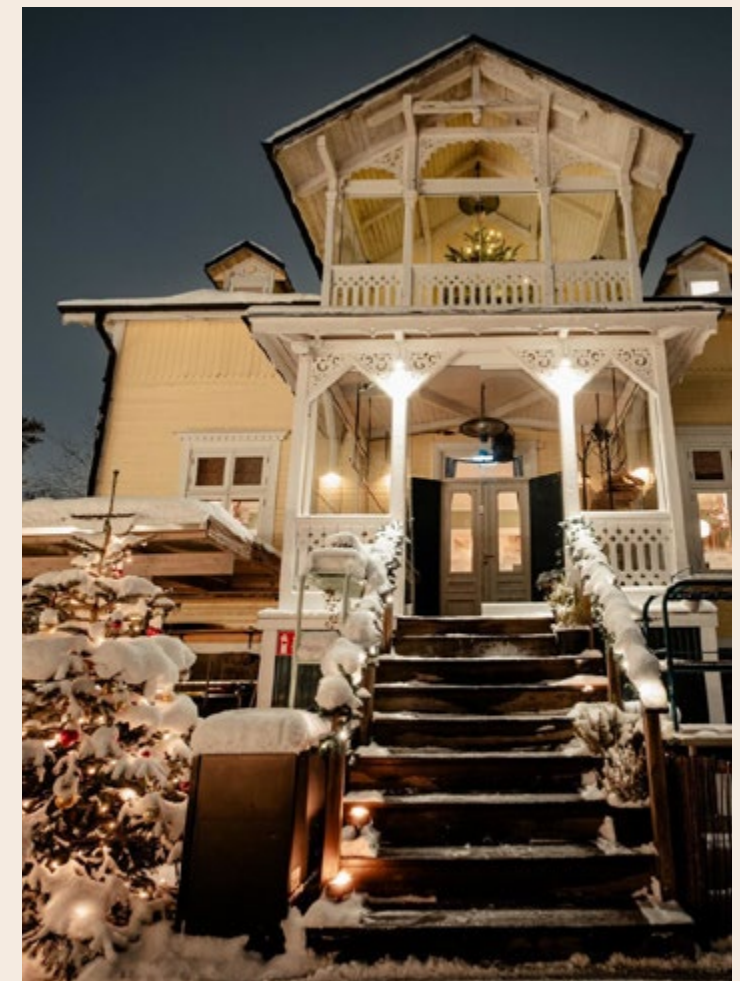
en sådan stund man inte vill ska ta slut. Men jag gillar också våra sommarluncher. Det är alltid härlig energi när folk släpper jobbet och möts här.

Vad är det bästa med Bockholmen och Bergshamra?

Jag älskar kontrasten här. Du har vatten och natur runt knuten, promenadstråk och ett lugn som nästan känns lantligt - men stan är bara ett stenkast bort. Det gör området väldigt speciellt, som att få det bästa av två världar.



Mimmi Arn Ytterberg
Restaurangchef, Bockholmen Hav & Restaurang



Där historien möter horisonten

Vid Brunnsvikens kant, där århundraden passerat i stilla takt, skrivs nu ett nytt kapitel.

Innan grusvägar blev gator, och bostäder reste sig över vattnet, var området vid Ålkistan och södra Bergshamra en plats där människor levde nära naturens rytm. Redan på stenåldern fanns här bosättningar. Spår har hittats av människors närvaro så långt tillbaka som 4000 år. Och även om mycket har förändrats sedan dess, lever spår utav platsens betydelse kvar.

Under 1600- och 1700-talen blev Brunnsviken ett eftertraktat tillhåll för Stockholms societet. Här uppfördes lustslott, parker och herresäten, som Bergshamra gård till exempel, ett vackert sommarresidens omgivet av prunkande grönska och slingrande promenadstråk. Gustav III, kungen som älskade konst och kultur, lät anlägga kungliga parker och trädgårdar i området, allt för att skapa en miljö för nöje, vila och skönhetsupplevelser. Det sägs att han gärna färdades över Brunnsviken med båt, på väg till sina teatrar i Haga och Ulriksdal.

På 1800-talet lockade området mycket forskare, författare och botaniker. I nationalromantikens anda ville man bevara det vilda, det äkta, och här fann man det. Skog, vatten och stillhet. De unika natur- och kulturvärdena låg till grund för att hela området senare skulle bli en del av världens första urbana nationalpark: den Kungliga Nationalstadsparken.

Än idag påminner mycket om svunna tider. I de gamla ekarnas skuggor går det att ana hovfolkens steg. I strandlinjens stilla rörelse speglas århundraden av berättelser. När Sjöviken nu växer fram vid kanten av denna historiska plats är det inte bara ett nytt kapitel som skrivs, det är en fortsättning på en lång och levande berättelse. Ett nytt hem där du kliver in i framtiden, med utsikten som ständig påminnelse om var vi varit, och vart vi är på väg.



Bergshamra torg, 1962. Foto: Solna Stads bildarkiv.



Ryska villan. Bergshamra gårds huvudbyggnad. Revs 1930. Foto: Kultur- och fritidsförvaltningens bildarkiv



Bara runt hörnet, någon minuts promenad från Sjöviken, ligger en väl bevarad del av Bergshamras historia: kolonilotterna. Området byggdes 1917 och står kvar än idag.



Fakta & information



FAKTA & INFORMATION

Fakta om fastigheten

MILJÖMÄRKNING

Svanenmärkt hus

TEKNISK BESKRIVNING

Fasaden består av betong med ingjutet ljusbeige tegel i stapelförband. Vid penthouse och slits utförs fasad med system av skivfyllningar av Alucobond Plus. Entrépartierna är i ek och inramas i fasaden med hjälp av vertikal tegelsättning och inslag av träpanel. Stommen består av betong och grundläggningen kommer att utföras dels på berg, dels med hjälp av borrhålar. På taket monteras solceller för hållbar elproduktion. Delar av taket kommer även ha sedumväxter.

VÄRME

Uppvärmning sker med fjärrvärme, vilket ger en energieffektiv och hållbar lösning.

VATTEN

Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

VENTILATION

Byggnaden har FTX-system (från- och tilluft med värmeåtervinning), vilket säkerställer god inomhusluftkvalitet och energieffektivitet.

TV, TELEFONI OCH BREDBAND

Fastigheten ansluts till ett öppet bredbandsnät via fiber, vilket ger dig som boende möjlighet att välja valfri operatör och tjänster fritt.

FÖRRÅD OCH FÖRVARING

Förråd finns antingen i lägenheten eller i garaget. I byggnaden finns även barnvagnsrum och cykelparkering med utrymme för elcyklar och permobiler. Cykelställ finns även vid entréerna.

BILPARKERING

Parkering i underbyggt garage i 3 våningar. Brf Sjövikens kommer ha 31 platser.

ENTRÉ OCH TRAPPHUS

Entréerna byggs med hög kvalitet och tidlösa material. Trapphusen är ljusa och luftiga, med målade väggar och slitstarka material. Hissar finns för att öka tillgängligheten.

SOPHANTERING

Kärlskåp för hantering av matavfall och restavfall. Övrigt avfall hanteras i miljörum på andra sidan gatan från fastigheten.

Fakta om bostaden



YTTERDÖRR

Säkerhetsdörr i träfoliering gyllene ek med ljudisolering.

TAK

Vitmålade tak med synliga skarvar där undertak saknas.

VÄGGAR

Målade innerväggar i betong och gips, i ljusa, matta och harmoniska nyanser för en stilren inomhusmiljö. Färg enligt konceptval.

GOLV

Genomgående ekparkett med matt lack för en mjukare känsla. Lägenhet 21002, 21003 och 21102 har askparkett. Klinker i entré och badrum för slitstyrka och funktionalitet.

FÖNSTER

Samtliga fönster är energishåll 3-glasfönster med träkarm och aluminiumbeklädd utsida, vilket ger god isolering och hållbarhet. Fönsterbrädor i ljus sten.

HALL

Entréhallen har ljus färgsättning, ekparkett samt klinker vid ytterdörren för slitstyrka. Hatthylla eller klädstång och förvaring ingår enligt planlösning. Färg på klinker enligt konceptval.

INNERDÖRRAR

Vita, släta innerdörrar för en minimalistisk och enhetlig inredning.

RUMSHÖJD

Takhöjd om cirka 2,6 meter, med eventuella avvikelser vid undertak. Lägenheter på de nedersta våningarna har extra takhöjd. Exakt takhöjd framgår på respektive planlösning.

GARDEROBER OCH FÖRVARING

Ballingslöv, lucka Bistro, färg enligt konceptval. Slät målad lucka med svagt rundad kant och borstat rostfritt handtag. Skjutdörrsgarderober med spegel finns enligt planritning.

SOVRUM

Väggarna är ljusa för ett stilrent uttryck, och golvet består av mattlackad ekparkett vilket skapar en lugn och harmonisk miljö.

VARDAGSRUM

Ljus färgpalett på väggarna kombinerat med ekparkettgolv skapar en modern och inbjudande atmosfär.

BALKONG/UTEPLATS

Balkongräcken med överdel i laminerat glas och nederdel i alucobondskivor.

WC/BADRUM

-GOLV

Grå klinker (Ceppostone 147×147 mm, ljusgrå fog). Färg enligt konceptval.

-VÄGGAR

Vitt blankt kakel (Höganäs White 400×250 mm, liggande rak sättning, ljus silvergrå fog).

-KOMMOD

Svedbergs Poem, med två lådor och eluttag i låda. Färg enligt konceptval.

-HANDFAT

Svedbergs Unden med Easy Clean och vattenlås.

-HANDDUKSTORK

Eldriven, krom (Svedbergs Diana S 45×80 cm).

-TVÄTT

Tvättmaskin och torktumlare, eller kombimaskin, från Cylinda.

-FÖRVARING

Bänkskiva, täcksidor, väggskåp och belysning från Svedbergs.

KÖK

-INREDNING

Ballingslöv Bistro (slät lucka med svagt rundad kant), färg enligt konceptval.

-BÄNKSKIVA

Komposit Snowy Ibiza med uppvik 120 mm (Ballingslöv).

-VITVAROR

Från Cylinda:

- Induktionshäll
- Inbyggnadsugn och mikrovågsugn
- Integrerad diskmaskin
- Integrerad kyl och frys, alternativt kombinerad kyl/frys

-KÖKSFLÄKT

Franke 690 kolfilterfläkt i rostfritt stål.

-BÄNKBELYSNING

Dimbara, infällda LED-spotlights (Ballingslöv).

MÅNADSAVGIFT

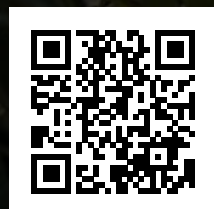
I lägenhetens månadsavgift ingår värme. Kall- och varmvatten debiteras separat, baserat på förbrukning. El, bredband, hemförsäkring och TV-abonnemang tecknas separat av varje hushåll.



FAKTA & INFORMATION

Din Svanenmärkta bostad

Scanna koden och läs mer om Stena Fastigheters Svanencertifierade bostäder



<https://www.stenafastigheter.se/hallbarhet/svanen>

MEDVETNA VAL

Att Sjövikens är Svanencertifierad betyder att varje val, från material till energi – är gjort med både din och planetens framtid i åtanke. Träet i byggnaden kommer från hållbart skogsbruk, färgerna är skonsamma för både dig och miljön, och alla byggmaterial är noggrant utvalda för att vara fria från tungmetaller och andra skadliga ämnen.

Utöver Svanens höga krav har vi lagt extra fokus på energieffektivitet. Det handlar om genomtänkt isolering, energisnåla vitvaror och smarta lösningar som minskar både förbrukning och klimatavtryck – utan att du behöver göra något alls. På taket sitter solceller som bidrar till fastighetens egen elförsörjning, och huset är byggt för att hålla länge med en underhållsplan som säkerställer låg energianvändning över tid.

STADSUTVECKLING MED OMTANKE

Alla Stena Fastigheters kvarter utformas efter platsens behov, men också för att nå företagets hållbarhetsmål. Dessa har i sin tur tagits fram för att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål. I arbetet prioriteras sex mål, som vi har stora möjligheter att påverka genom vår verksamhet. Här är tre av dem:

NETTO-NOLL 2045

2045 ska Stena Fastigheter inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser. Som delmål i det arbetet ska vårt klimatavtryck år 2030 ha minskat med 55 procent jämfört med 2018.

1 100 HÅLLBARA HEM VARJE ÅR

Vi på Stena Fastigheter har som mål att bygga minst 1 000 nya, hållbara hem varje år och rusta upp lika många befintliga hem per år fram till 2026. Det innebär att vi tillför hem som både produceras hållbart och som underlättar för de boende att leva hållbart.

LEDANDE INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Vi arbetar för att bli ledande inom social hållbarhet, så att ännu fler trivs och känner sig trygga där de bor. Som fastighetsägare och stadsutvecklare har vi en unik möjlighet att stärka kvarteren och göra våra kunders liv tryggare, trivsammare och mer hållbart.

Brf Sjöviken

Köpprocessen



Från att du har bestämt dig...

INTRESSE & VAL

Efter att du har gått på visningar, bestämt dig och reserverat din lägenhet görs en kostnadskalkyl, som ligger till grund för förhandsavtalet. När den är klar är det dags för nästa steg – teckna förhandsavtal.

FÖRHANDSAVTAL

Förhandsavtalet är ett bindande avtal mellan dig och bostadsrättsföreningen. Till detta avtal ska ditt skriftliga lånelöfte vara en bilaga. I samband med tecknandet av förhandsavtalet betalas ett förskott om 75 000 kr till bostadsrättsföreningen. Detta förskott fungerar som en delbetalning av själva köpesumman.

LÖPANDE INFORMATION

Du får löpande information via mejl under byggtiden och välkomnas även till ett informationsmöte när det närmar sig inflyttning. Då går vi igenom allt

praktiskt inför inflyttningen och du kan ställa frågor om bostaden och området.

UPPLÅTELSEAVTAL

När inflyttningen närmar sig och bostadsrättsföreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket ska du teckna ett så kallat upplåtelseavtal. Det innebär att du får rätt att använda lägenheten efter tillträdesdagen. I samband med tecknandet betalas 10 procent av bostadens pris, med avdrag för det tidigare inbetalda beloppet.

... tills du flyttat in!

DATUM FÖR INFLYTTNING

De tider vi anger i avtal och broschyrer är preliminära. Definitiv tillträdesdag meddelas i sammanhang med tecknandet av upplåtelseavtalet.

ETT FÖRSTA BESÖK OCH BESIKTNING

Innan tillträdesdagen bjuder vi in dig att besöka din nya bostad. Vid detta tillfälle finns en oberoende besiktningsman på plats, så att du kan ställa frågor om bostaden och besiktningsprocessen. Själva slutbesiktningen sker dock vid ett tidigare tillfälle och regleras mellan bostadsrättsföreningen och Stena Fastigheter. Syftet är att kvalitetssäkra entreprenaden och säkerställa att din bostad är godkänd när du får tillträde.

ÄNTLIGEN FLYTT DAGS!

I god tid innan tillträdesdagen får du information om vad du har kvar att betala och hur du gör. På

tillträdesdagen ska hela summan vara betald, även första månadsavgiften. Då får du även nycklarna!

EFTER INFLYTTNING

Stena Fastigheter sammansätter den första styrelsen i bostadsrättsföreningen, en så kallad interimstyrelse. Denna styrelse förvaltar föreningens intressen i upp till ett år efter godkänd slutbesiktning av fastigheten. Du kommer att kallas till en föreningsstämma där en ny styrelse, bestående av föreningens medlemmar, röstas fram av er boende. Efter det tar den nya styrelsen över.

TVÅ ÅR SENARE

Två år efter inflyttningen går besiktningsmannen igenom eventuella felanmälningar och tar beslut om åtgärd, en så kallad tvåårsbesiktning.

Tryggt att köpa i Sjöviken

Med Stena Fastigheter bakom dig



Att köpa bostad i Brf Sjöviken innebär inte bara att du får ett hem med stil, höjd och genomtänkt arkitektur – du får också tryggheten av att köpa av ett av Sveriges mest erfarna och stabila fastighetsbolag. Stena Fastigheter har lång tradition av att bygga och förvalta bostäder för ett tryggt och hållbart liv. Som bostadsköpare i Sjöviken omfattas du dessutom av ett generöst trygghetspaket.

Räntegaranti

I en osäker räntemarknad kan Stena Fastigheters räntegaranti ge dig som köpare en extra trygghet. Garantin gäller i två år från inflyttning och skyddar dig från att framtida räntehöjningar leder till höjda avgifter i bostadsrättsföreningen.

Tillträdesskydd

Om livet förändras och du behöver mer tid innan inflytt kan du omfattas av vårt tillträdesskydd. Det kan ge dig möjlighet att skjuta upp tillträdet, så att du får det utrymme du behöver.

Bostadsgaranti

Med vår bostadsgaranti kan du få hjälp med tillfälligt boende innan din nya bostad är inflyttningsklar. Vi erbjuder en hyresrätt i vårt eget bestånd, så att du tryggt kan sälja din nuvarande bostad i lugn och ro.

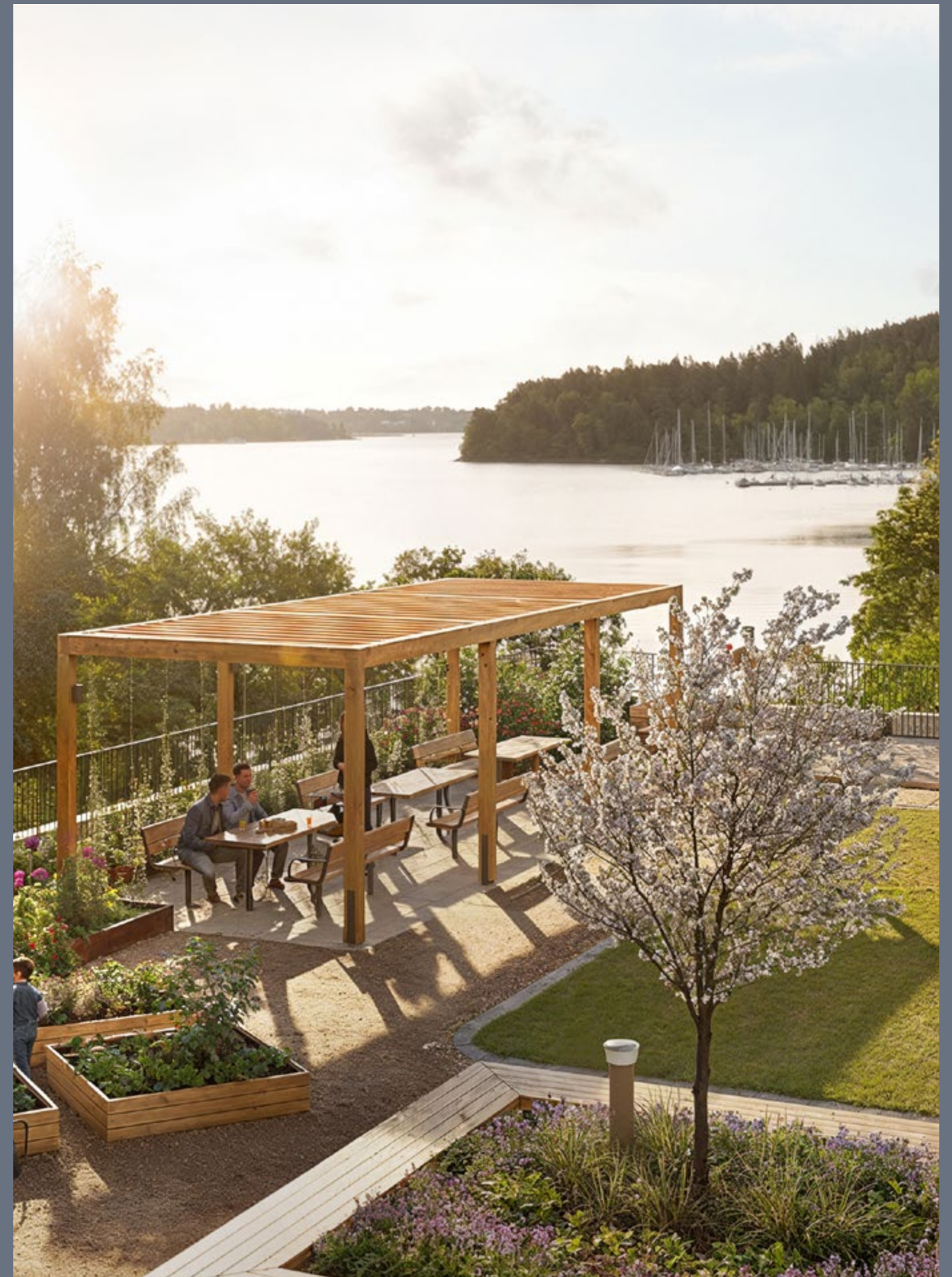
Trygg föreningsekonomi

Om det finns osålda bostäder i föreningen vid inflytt köper Stena Fastigheter dem. Det betyder att föreningens ekonomi är säkrad från start och du slipper oroa dig för tomma lägenheter eller minskade intäkter. Det här är trygghet på riktigt – från en aktör som tänker långsiktigt och finns kvar även när du har flyttat in.

En närvarande förvaltning

Stena Fastigheter bygger nytt i områden där vi planerar att finnas kvar länge. Vårt områdeskontor i Bergshamra ligger tvärs över gatan från Sjöviken, vi finns bokstavligen runt hörnet. Att vi finns kvar och är tillgängliga är en trygghet för dig som köper en nyproducerad bostad. Både du och bostadsrättsföreningen får en trygg och säker start.

Under de första två åren efter inflyttning sköts den tekniska förvaltningen av Stena Fastigheter och den ekonomiska förvaltningen av ARC Fastighetspartner. Därefter upphandlar bostadsrättsföreningen själva en förvaltare.





FAKTA & INFORMATION

Din personliga kontakt

Mäklarna Mattias Lindqvist och Thérèse Akhtarzand från Tradition mäklari har tillsammans flera decenniers erfarenhet av att förmedla nyproducerade hem – och båda har ett extra gott öga till norra Stockholm. De känner till stråken, utsikten och smultronställena. Nu ser de fram emot att få vara med på resan när Sjövikens växer fram.

– Det här är ett projekt vi verkligen ser fram emot att jobba med. Läget är förstås fantastiskt – det är inte varje dag man får möjlighet att bo nyproducerat vid vattnet, säger Mattias. Det är ett projekt där det bästa av två världar möts, lugnet och naturen, men med stan bara några minuter bort.

Thérèse håller med, och lyfter särskilt fram känslan i området: – Sjövikens ligger precis där stad och myller övergår i skärgård. Här finns löparstråk längs vattnet, utsikt över Brunnsvikens och snabba förbindelser till innerstan. Det är ett livsstilsköp, inte bara en bostad. Att dessutom få vara först in i ett helt nytt hem i ett så här etablerat område. Ja, det är ganska unikt!

Med Thérèse och Mattias som kontaktpersoner får du mer än bara visningstider och planritningar. De hjälper dig att förstå helheten. Det som gör platsen, lägenheterna och området speciellt. Tillsammans ser de till att resan mot ditt nya hem blir både trygg och inspirerande.

– Det känns fint att få hjälpa människor att hitta hem just här, säger Mattias. På en plats där kvällssolen lyser över vattnet och där man har både lugnet och livet nära till hands.

Hur ser ni på bostadsmarknaden just nu?

– Vi tror vi står inför ett uppvaknande. Många har väntat, men nu ser vi att fler vågar ta steget igen. När rätt projekt dyker upp, som Sjövikens, då händer det något. Det är inte bara en bostad, det är en livsförändring. Och det är fantastiskt att få vara en del av den resan.

*Vill du veta mer om Sjövikens?
Boka en visning, få rådgivning eller
ställa dina frågor – vi hjälper dig
hela vägen fram till ett nytt hem!*



Thérèse Akhtarzand

Ansvarig mäklare
070-838 83 44
therese.akhtarzand@tradition.se



Mattias Lindqvist

Ansvarig mäklare
070-837 05 70
mattias@tradition.se

» I Sjövikén bär varje hem på känslan av vattnet utanför, ljuset genom fönstren och historien i marken under. Resten är ditt att forma. «





Välkommen hem...

Läs mer, anmäl intresse och se nyheter!
brf.stenafastigheter.se/sjoviken



Brf Sjöviken

Vill du veta mer om Sjöviken?
Boka en visning, få rådgivning
eller ställ dina frågor – vi hjälper dig
hela vägen fram till ett nytt hem!

Dina kontakter:

Mattias Lindqvist
Ansvarig mäklare
070-837 05 70
mattias@tradition.se

Thérèse Akhtarzand
Ansvarig mäklare
070-838 83 44
therese.akhtarzand@tradition.se

Läs mer och anmäl
intresse på:
brf.stenafastigheter.se/sjoviken




Stena Fastigheter

Bilder i magasinet från:

Therese Back, fotograf
Holger Ellgaard, fotograf
Abraham Warlock, fotograf
Bockholmen Hav & Restaurang
Westfield Mall of Scandinavia
Simoncrest.se
Vecteezy.com