

# Tegeltornen

Sundbyberg | FABRIKSPARKEN

Arkitekt  
Pörner + Pettersson

Bostadsfördelning  
164 lägenheter om 1-5 rok

Inflyttning  
Preliminärt med start slutet av 2026



BESQAB



## SVANEN OCH GRÖNT BOLÅN

Visste du att Svanenmärkningen av våra projektet innebär att du kan söka Grönt bolån? Det ger dig ränterabatt hos nästan alla banker. Kontakta din bank för att ta reda på vilka villkor som gäller hos dem.

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

# Tegeltornen

Sundbyberg | FABRIKSPARKEN



### Vardagsguldkant runt hörnet

Som ett litet New York i småstadsform fulländas nu Fabriksparken med Tegeltornen. Fabriksparken har vuxit fram som en helt ny stadsdel i centrala Sundbyberg. Hitta hem till en vardag där allt ligger nära: restauranger, matbutiker, träningsanläggningar, skolor och förskolor. Dessutom ligger några av Stockholms vackraste platser som Marabouparken och Lötsjön-Golfängarna i närområdet. Här finns allt du behöver för en enklare vardag – bara en kort promenad bort. De dagar du längtar efter mer så finns hela Stockholms kultur- och restaurangutbud endast en kort tunnelbaneresor bort. Välkommen till Tegeltornen.

## Innehåll

Arkitektens ord.....	11
Området.....	14
Husen.....	19
Bostäderna.....	25
Att köpa bostad av Besqab.....	39
Bostadsfakta.....	51
Karta över området.....	52
Mina anteckningar.....	56





## En visuell lek med tegel och gulröda toner

ARKITEKTENS ORD



FREDRIK PETTERSSON OCH MAGNUS PÖRNER

Tegeltornen är fyra spektakulära byggnader utformade för att reflektera platsens förflutna med många industrihistoriska tegelbyggnader. Tornen och sockeln de står på har därför fasader av tegel och varierande våningshöjd, där de två högsta byggnaderna når över 10 våningar.

Att bygga nytt i ett historiskt område kräver respekt för befintlig arkitektur, utan att göra avkall på modern estetik och funktion. Husen har mindre fotavtryck och höjder som särskiljer dem från omgivande industrihus. Det gör att många lägenheter får utblickar över omgivande hus och/eller fönster i flera väderstreck. Det ger fin ljusföring i lägenheterna, där många större lägenheter har kök/vardagsrum med fönster över hörn.

Vi har valt att arbeta med ett handslaget tegel som är gulrött i de höga husen och rött i de lägre. Variationen av tegel skapar en varsam rytm utmed gatan, samtidigt som de höga husens ljusare, gulröda kulör reflekterar ett varmt ljus till både gaturum och lägenheter. Varje huskropp har en egen indelning med tegelreliefer som antingen understryker vertikala, horisontala eller mer neutrala riktningar. Olika fönsterfärger på de olika huskropparna förstärker ytterligare variationen mellan huskropparna och ger dem unika identiteter, samtidigt som de tillsammans skapar en igenkännbar helhet. Mellan husen längs Vasagatan, Max Sieverts gata och Löfströms allé syns den upphöjda gårdens grönska klängande ned från gården.

MAGNUS PÖRNER OCH FREDRIK PETTERSSON  
PÖRNER + PETTERSSON



## En mysig småstad, åtta minuter från storstan

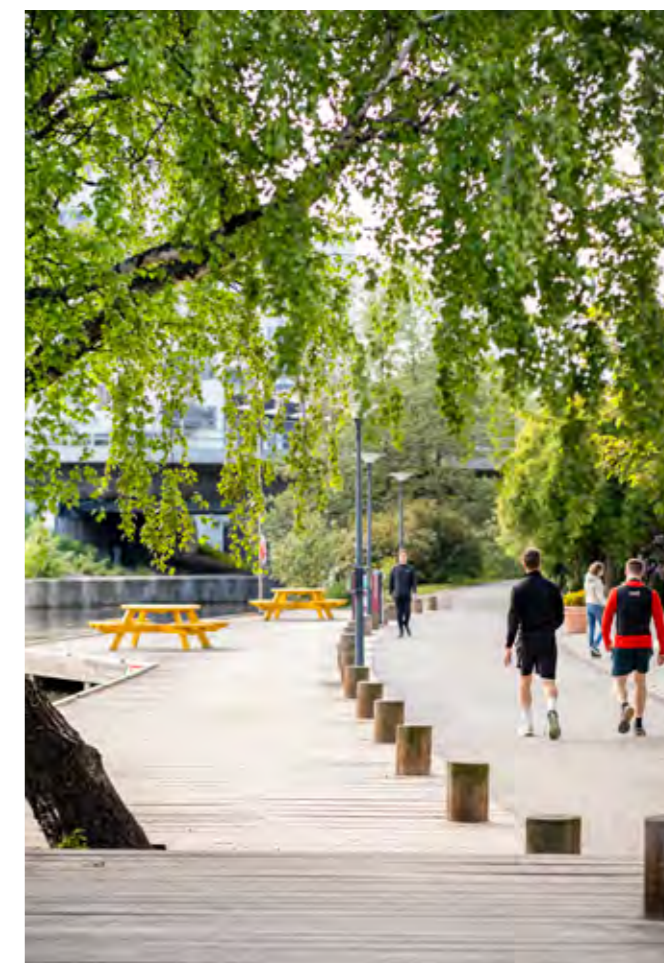
Fabriksparken har vuxit fram som en helt ny stadsdel i centrala Sundbyberg. Här finns i stort sett all service du kan tänka dig i form av restauranger, matbutiker, träningsanläggningar, skolor och förskolor.

Det är de små sakerna som gör skillnad. Som eget garage i huset. Sena springturer längs med vattnet i Lötsjöns natur- och skogsområden. Grannar som vet vad du heter. En riktigt bra mataffär runt hörnet. Att släppa barnen lösa i Tornparkens plaskdamm under sommaren. En stilla promenad bland skulpturerna i Marabouparken, en av Stockholms vackraste platser. Nära till allt detta bor du som flyttar in i Tegeltornen, en del av Fabriksparken, mitt i Sundbyberg.

Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg. I en mix av kulturhistorisk och modern arkitektur blandas bostäder, restauranger, butiker skola och kontor. Det nya området består av tre kvarter med totalt 450 nya bostäder.

Husen är placerade så att det bildas små torg ut mot de angränsande gatorna och en skyddad grön gård inom varje kvarter. Kvarteret Tegeltornen omfattar 164 lägenheter, fördelade på fyra bostadshus.

Sundbyberg är ju knappast en småstad, och med Stockholm city bara 10 minuter nära så är nog storstad en bättre beskrivning. Men känslan här är långt ifrån den intensiva pulsen i city. Som boende i Tegeltornen finns allt du behöver för en enklare vardag: butiker, skola, gym, kollektivtrafik, restauranger och parker – allt ligger en kort promenad bort. De dagar du längtar efter mer så finns hela Stockholms kultur- och restaurangutbud endast en kort tunnelbaneresor bort.









## Nu fulländas Fabriksparksområdet i centrala Sundbyberg med Tegeltornen

I Fabriksparkens historiska kvarter planerar vi för 164 nya lägenheter, fördelat på fyra bostadshus kring en grön privat innergård.

Byggnaderna är utformade för att reflektera platsens historia, genom att återspegla karaktären i ett gammaldags industriområde. Som namnet skvallrar om har husen fasader av tegel och varierande våningshöjd, där de två högsta byggnaderna når över 13 våningar. Tillsammans skapar de en fin inramning av grönskande innergårdar samt utsikt över områdets gator och torg.

Här kommer det att finnas ljusa och funktionellt planerade lägenheter, från smart planerade ettor för de som letar efter sitt första hem till rymliga femmor för de som äntligen vill få plats med hela familjen. Tack vare byggnadernas skiftande höjd kommer de olika hemmen att erbjuda allt ifrån balkonger med milsvid utsikt och vy över området, till egna mysiga uteplatser och närhet till grönska och trivsamt gemensamt innergård.









Trägolvet har ytskikt av ek och är utvalt för sin långa livslängd. Genomgående trägolv av hållbar ek i hela lägenheten.



## Blandat är bästa boendet

Mer umgänge över generationsgränserna! Vi vill fylla Tegeltornen med liv. Därför strävar vi efter en dynamisk kompost av singelhushåll, småbarnsfamiljer, storfamiljer och seniorer. Alla ska få plats och alla ska trivas. Vi har ettor med sovakorv för unga vuxna som ska flytta in i sin första lägenhet, luftiga treor för den mindre familjen och välplanerade femmor för den stora familjen. En del av hemmen kommer med dubbla balkonger, somliga har extra stor hall med plats för barnvagn och fyrorna och femmorna har alla dubbla badrum. Svindlande och allt däremellan. Du väljer.

Våra bostäder har mycket gemensamt. Alla är planerade för att göra vardagen inte bara härlig, men också enkel. Hemmen har välplanerade kök med plats för både matlagning och bullbak med gott om utrymme att prova nya recept på de stora arbetsytorna, gömma saker i rymlig förvaring och genomtänkt placering av funktioner. Dessutom ger de integrerade vitvarorna en exklusiv känsla till köken. De större bostädernas kök rymmer hela familjen både vid middag, läsläsning och fest och en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum skapar en luftig känsla med rymd. Bäst av allt ger det förutsättningar för umgänge med hela familjen samtidigt. Någon läser en bok, andra gör sina läxor och en tredje lagar mat – allt i samma

rum. Vi tror att det är grogrunden för starka familjeband. Men alla behöver lite egentid ibland. Våra rymliga master bedrooms erbjuder ett härligt gömställe för en stund med en god bok samtidigt som de yngre familjemedlemmarna bygger lego eller gejmjar i sitt eget rum, ifred från föräldrar och entusiastiska syskon.

Den lugna och harmoniska miljön vi strävar efter förstärks av inredningens ljusa toner och naturliga material. Och smart förvaring gör det enkelt att hålla ordning. Varmbeiga klinkergolv tillsammans med vitt kakel är basen i ditt nya badrum, med plats för dig att släppa lös din kreativitet och sätta egen prägel med färg och form. Samtliga bostäder har tvätt och torkmöjlighet – så att du slipper passa tvättstugans tider.

Det bästa till sist – rymliga balkonger där många har milsvid utsikt över nejden. Vi tror att det är här du kommer spendera många av kvällarna framöver. Med en varm kopp i din hand, en filt över benen, blickandes ut över omgivningarna för att beskåda solnedgången.





Många fönster och ljus från flera väderstreck sätter en luftig fond för kreativitet och personlig smak.



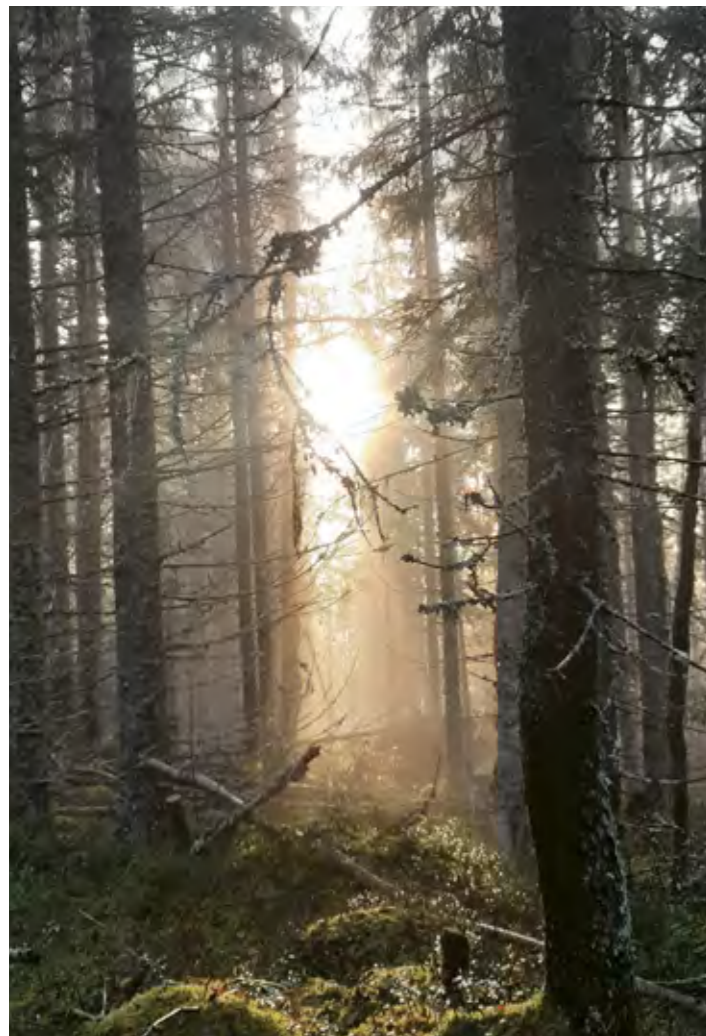


Stora balkonger, somliga med hisnande utsikt över hela området.



Den fasta inredningen i kök och badrum går i ljus gråbeige nyanser vilket ger en lugn bakgrund till möbler, gardiner och dina egna inredningsdetaljer. Badrummen är inredda med tåliga material i tidlös stil.

Här ska det vara enkelt att leva - länge. Badrumsbilden ovan och nere till vänster visar ett annat av våra projekt vilket gör att viss avvikelse kan förekomma.



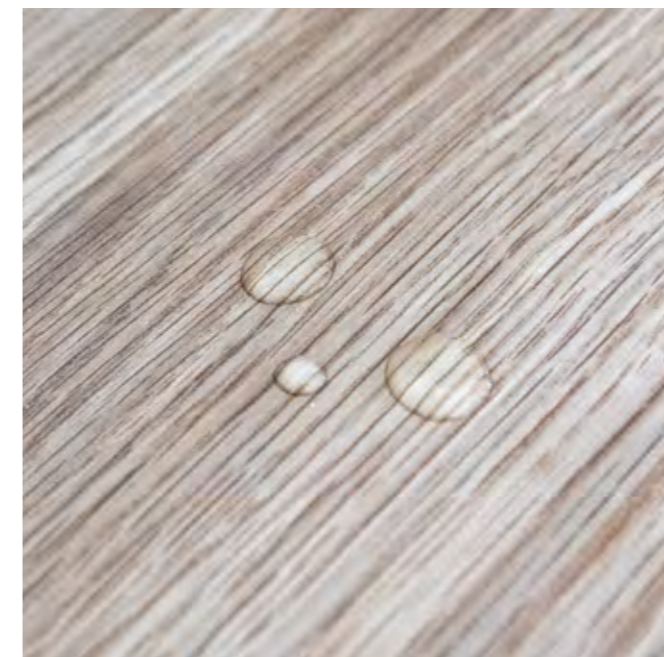
## Design är inte bara färg och form utan upplevelsen av en funktion

Enkelhet, tidlöshet, kvalitet och funktion är begrepp som förknippas med skandinavisk design. Det är också temat för den fasta inredningen i våra bostäder. Vi har lagt mycket tid och omsorg på att välja material och färger som håller för ett aktivt liv, och som fortsätter vara vackra över tid. Ett hem ska tåla generationers användning, från morfars bullbak på köksbänken till barnens leriga stövlar i hallen.

Erfarenheten har visat att den moderna människan inte väljer att slipa om ett repat golv, utan i stället lägger in ett nytt. Vi använder ett härdat trägolv som ger tio gånger så mycket yta från varje enskild stock och dessutom är tre gånger mer slagtåligt än ett vanligt trägolv. Plankorna har en varm träkänsla och en ljus kulör som förstärker det naturliga ljuset från bostadens fönster. Det är ett smart val för både miljön och plånboken.

Våra köksbänkskivor är gjorda av stenkompis eftersom det ger samma känsla som natursten, men står emot påverkan från exempelvis färgglada kryddor, vin och citrus. Handtagen på lådor och skåp är inte bara stilrena, utan har ett diskret räfflat mönster som ger bättre grepp för våta fingrar. Vi försöker helt enkelt tänka oss in i livets alla situationer och skapa bostäder som vi själva skulle vilja bo i.

Ibland får vi frågan om varför man inte kan välja inredning fritt när man köper sitt hem av oss. Svaret är att vi vill säkerställa att varje hem vi lämnar över motsvarar den användbarhet och gestaltning som Besqab står för. Vi vet att trender kommer och går. Med neutral och balanserad färgpalett på väggar och snickerier finns utrymme för varje boende att sätta en personlig prägel på bostaden, utan att tumma på långsiktiga värden.

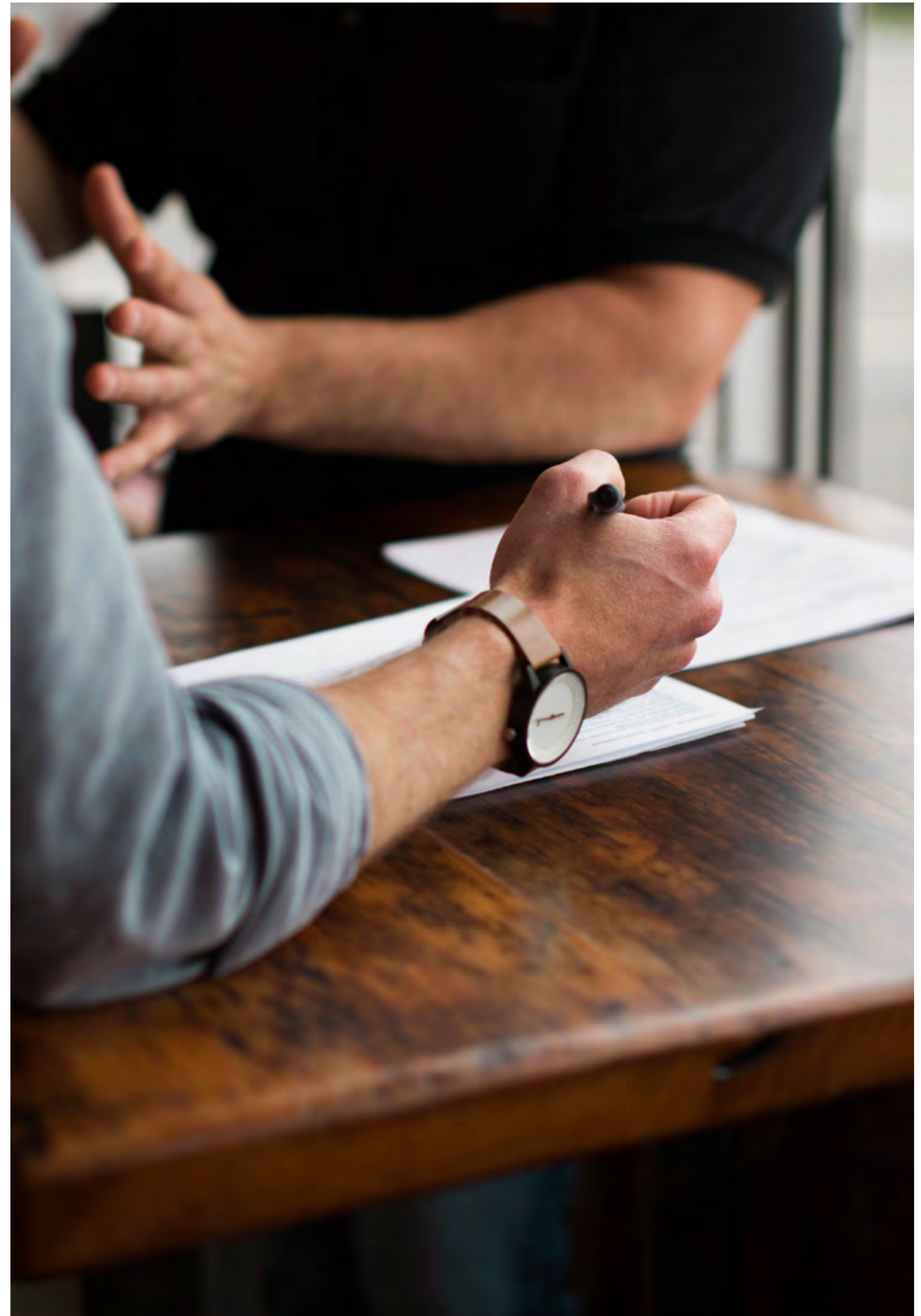




## Det här är Besqab

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. Vi har valt att i första hand koncentrera 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.

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](http://tryggbostadsrattsmarknad.se).*

## Besqabs trygghetspaket

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 styrelsemedlemma

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 tre 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!





## Så går din bostadsaffär till

Väntan på en nyproducerad bostad kan bli lite längre, men vi vågar lova att det är värt det. Så här går köpprocessen till.

### Bokningsavtal

När du bestämt dig för vilken bostad du vill köpa tecknar du ett bokningsavtal och betalar in en bokningsavgift om 25 000 kr.

### Förhandsavtal

Ett förhandsavtal kommer att tecknas, vilket är ett juridiskt bindande avtal. Vid undertecknandet av förhandsavtalet finns en intygsgiven kostnads kalkyl.

### Upplåtelseavtal

Ett upplåtelseavtal kommer att tecknas när bostadsrättsföreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket. En delikvid erläggs vid detta tillfälle som räknas av från köpeskillingen. Delikviden är 10% av köpeskillingen.

### Tillträdestider

De tider vi kommunicerar i avtal och säljmaterial är preliminära intill tre månader innan tillträde då definitiv dag meddelas.

### Besiktning

Innan du flyttar in i din bostad utförs en slutbesiktning av en oberoende besiktningsman där den andra parten är en representant från bostadsrättsföreningen.

### Tillträde

I god tid innan tillträdet kommer du att få betalningsanvisningar för den resterande delen av köpeskillingen. Innan nycklarna till din nya bostad delas ut ska verifikation på att hela köpeskillingen är erlagd visas. Vid tillträdet behöver du ha tecknat en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

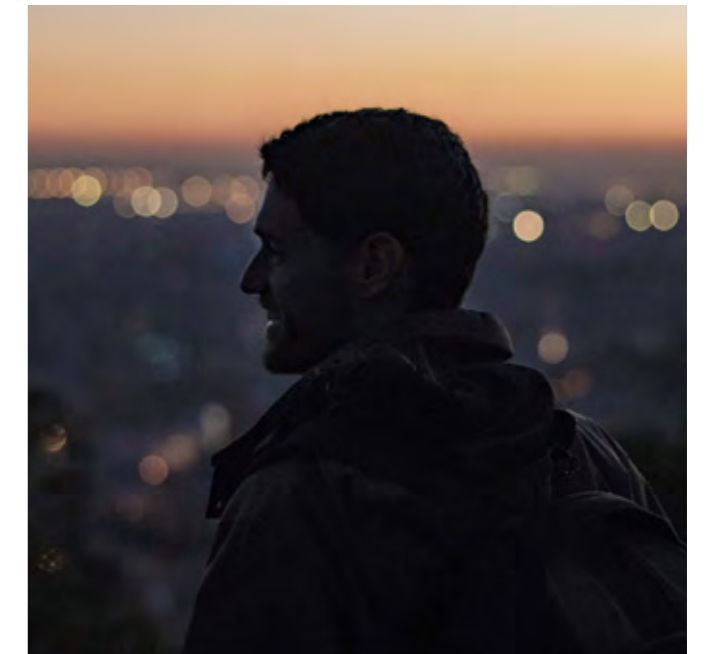
### Överlämnande av Bostadsrättsföreningen

Besqab sätter samman den första styrelsen i bostadsrättsföreningen. Denna styrelse förvaltar föreningens intressen i upp till ett år efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden. Därefter kallas du till en ordinarie stämma där en ny styrelse bestående av föreningens medlemmar röstas fram av alla boende. Denna styrelse driver sedan verksamheten vidare.

### Garantibesiktning

Två år efter att du flyttat in utförs en garantibesiktning. Vid besiktningen kontrolleras om det har framträtt fel under tiden mellan slut- och garantibesiktningen. Eventuella fel åtgärdas snarast möjligt utan kostnad för dig. Besiktningsmannen är givetvis oberoende och certifierad.

Reservation för ändringar





## 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 allt 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. Detta innebär bland annat att vi certifierar våra projekt enligt Svanen. 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, att vi har valt ut sunda material i bostaden och att vi väljer solenergi där det är möjligt.



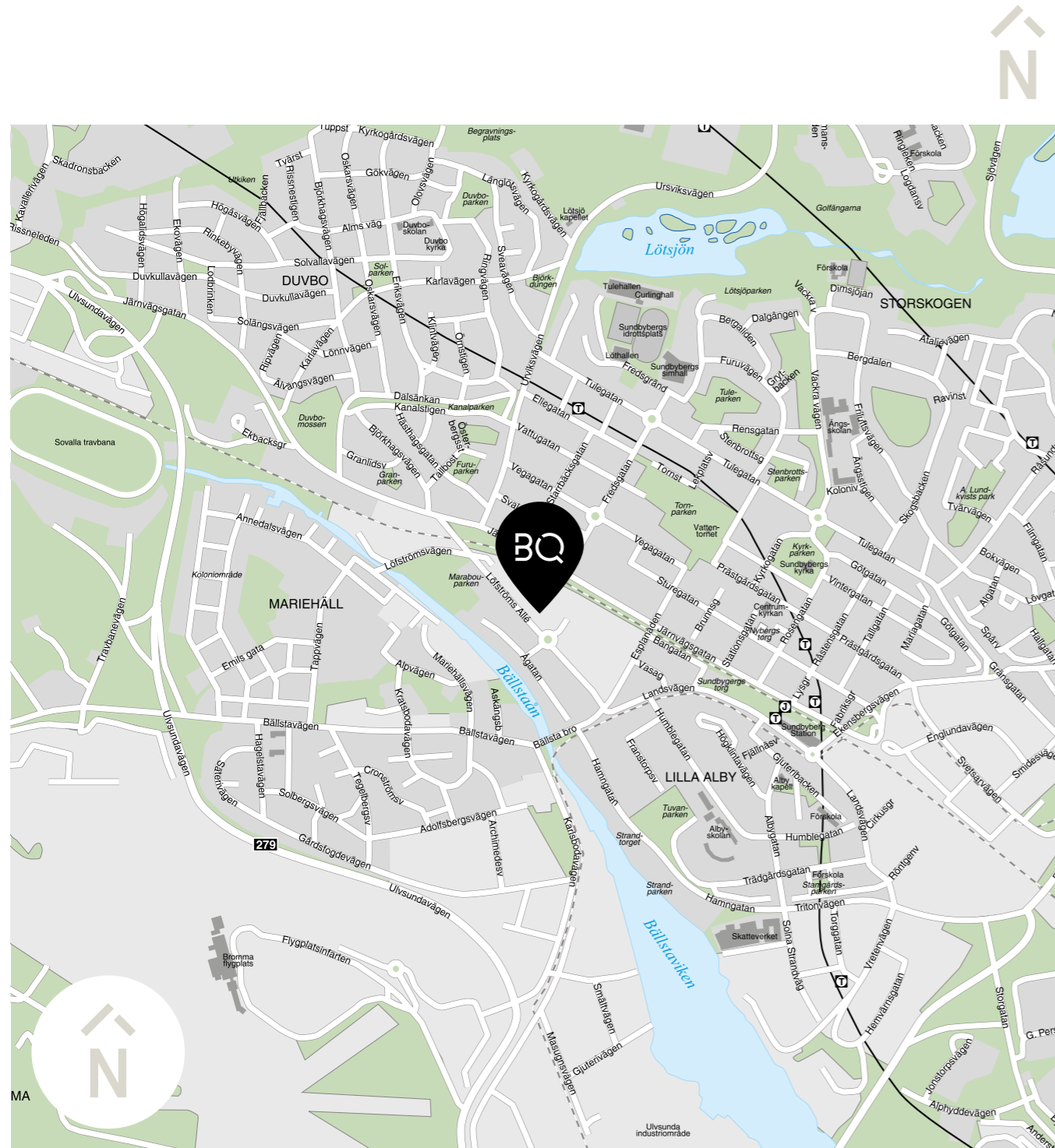
## GRÖNA BOLÅN

Visste du att Svanenmärkningen av våra projektet innebär att du kan söka Grönt bolån? Det ger dig ränterabatt hos nästan alla banker. Kontakta din bank för att ta reda på vilka villkor som gäller hos dem.



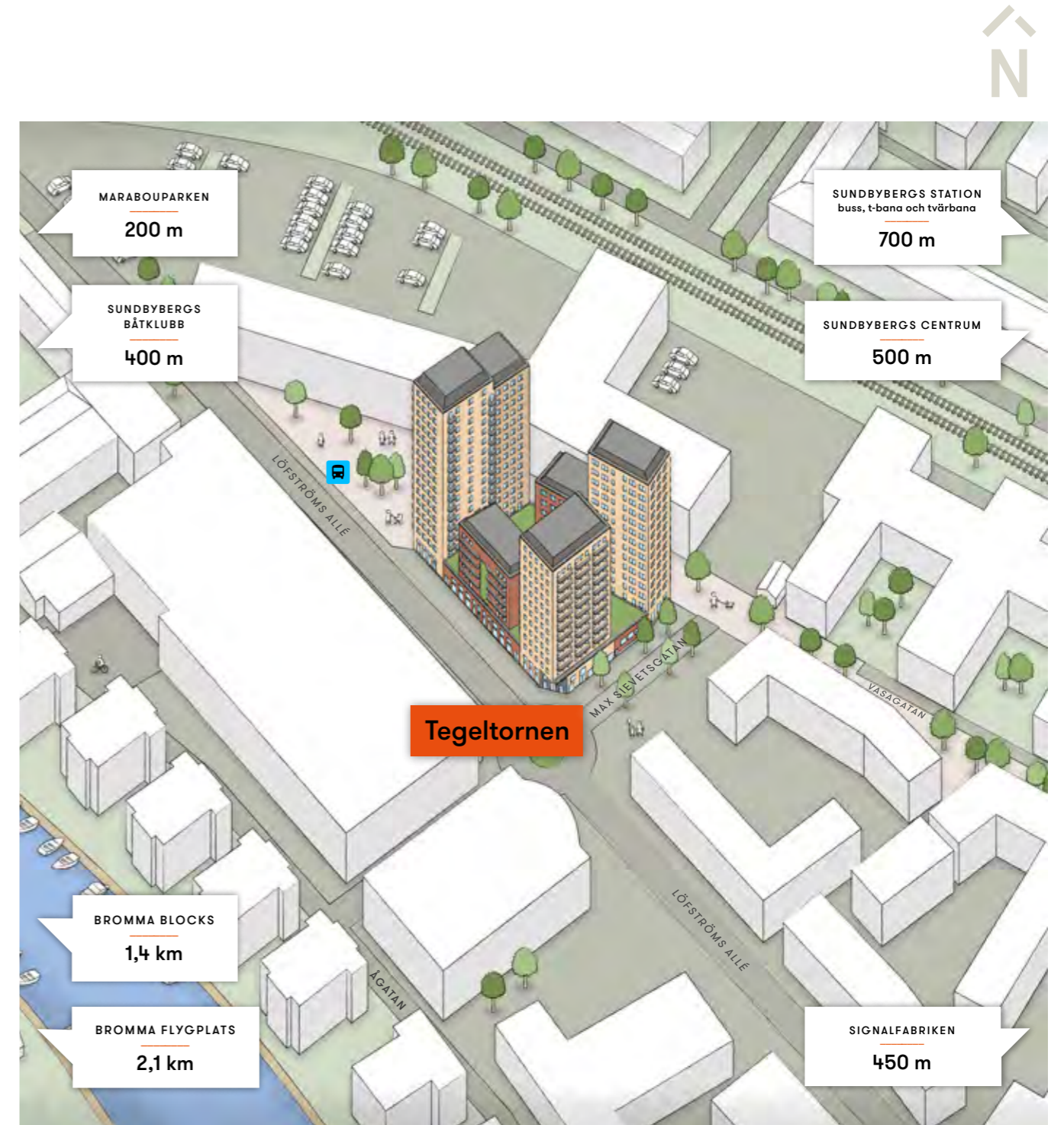
# Karta över området

SUNDBYBERG | FABRIKSPARKEN



# Situationsplan

TEGELTORNEN





## 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 Tegeltornen?

KONTAKTA:

### Mäklare

Jimmie Rönnbäck, MOHV Bromma  
076-176 30 15, jimmi.ronnback@mohv.se

Daniel Fredricson, MOHV Bromma  
076-176 30 25, daniel.fredricson@mohv.se

### Besqab Kundkontakt

08-409 416 00, info@besqab.se

### Besqab.se

På besqab.se finns Tegeltornens 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 Tegeltornen 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 planeringsskedet.

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



Vi bygger för ett hållbart liv