

Inledning

Vi tackar för inbjudan till att få medverka med förslag i denna markanvisning och hoppas få möjligheten att arbeta tillsammans med er för att utveckla Kv Guldskrinet på Haga i Umeå. Nedan presenterar vi vår arkitektoniska vision, mål och idé för projektet och hoppas att det ska vara till er belåtenhet.

Vi redovisar även referensprojekt och upplägg för det planerade samarbetet samt vår ekonomiska styrka i projektet.

Vi ser fram emot att utveckla Umeås framtid tillsammans med er i detta utmanande projekt.

Umeå 2017-03-31

Jerry Sjögren

Niklas Linrin



Innehåll

1. FÖRETAGETS MÅLSÄTTNING AVSEENDE PROJEKTETS INNEHÅLL

Vår vision
Perspektiv
Vårt bidrag

2. ERFARENHET

3. REFERENSOBJEKT

Referens objekt 1
Referens objekt 2

4. FÖRETAGETS EKONOMISKA STATUS OCH KAPACITET

Vårt upplägg
Företagsinformation

5. BILAGOR

Innehållsförteckning bokslut
Bokslut Rekab Entreprenad AB enligt bilaga 1
Bokslut NNJ Fastigheter AB enligt bilaga 2
Bokslut Ekström Invest i Umeå AB enligt bilaga 3
Skatteverkets blankett SKV 4820 Rekab Entreprenad AB enligt bilaga 4
Skatteverkets blankett SKV 4820 NNJ Fastigheter AB enligt bilaga 5
Skatteverkets blankett SKV 4820 Ekström Invest i Umeå AB enligt bilaga 6



URBAN

NATUR

Vår vision

Arkitekturen skall vara tidlös och funktionell, den skall tala till tidens formspråk, vara ärlig och reflektera byggnadens funktion och innehåll. Arkitekturen skall även vara byggd i sunda och hållbara material. Arkitekturen skall smälta in i omgivningen vara välkomnande och rofylld. ***Bra arkitektur kan utmana och skall beröra.***

Lägenheterna i Guldskrinet skall vara lätta att trivas i. De skall vara rymliga, omsorgsfullt planerade och ha tilltalande och hållbara ytskikt. Lägenheterna skall ha eget tvättutrymme, gott om plats för förvaring och en egen garageplats eller parkeringsplats.

Dessutom skall lägenheterna ha stora härliga balkonger eller uteplatser. ***Utanför porten utgör gården och mötet med skogsridån*** en extra och trivsamt vistelsezon för motion och rekreation.

Arkitekturen i Guldskrinet skall karaktäriseras av ***en vandring från ett igenkännande i det urbana till ett möte med skog och grönska.*** Gårdarna sammanbinder byggnader över öppna ytor med planteringar och gårdsrum med den intilliggande skogen.

Fasaderna skall ha ett varierande uttryck i volym, färg och material. ***Fasader i puts och tegel möter fasader med trä.*** Färgsättning i ljusa tegel och puts kulörer möter fasadytor i trä där kulörerna accentuerar volymerna och strukturen i området. Omsorg om detaljen skall prägla området. Igenkännande och orienterbar i mötet med området skall ge boende och besökare trygghet och hemtrivsel. Vi skall skapa en stadsdel med stark identitet.

Kv Guldskrinet skall genomsyras av ett klimatsmart byggande vilket innebär att ***byggnaderna optimeras utifrån lokala förutsättningar*** för att minska klimatpåverkan. Genom att utforma byggnader och grönska kan solvärme utnyttjas för uppvärmning och vindpåverkan kan minska. Lika viktigt är det att gestaltningen av området underlättar för ett klimatsmart brukarbeteende.

Vi skall skapa en funktionsblandad stadsdel för social samverkan och integration. ***Ett boende med en blandning av upplåtelseformer och människor i olika åldrar*** skapar gemenskap och tillhörighet, seniorboende skall ses som en naturlig del i kv Guldskrinet. Lokaler för gemenskap och service kompletterar det kommunala äldre- och särskilda boende som skapas i kvarteret.

Vi ser med glädje fram emot att få medverka i helheten eller att dela vår vision med andra aktörer.

Perspektiv

Arkitekturen skall smälta in i omgivningen vara välkomnande och rofylld. Bra arkitektur kan utmana och skall beröra.



OBS! Detta är ett visonsbild och ska ej uppfattas som ett färdigt förslag.



Vårt bidrag till samordning i detta projekt

Med en stor lyhördhet för Umeå kommuns önskemål och projektets förutsättningar kommer vi att tillsammans med er och inom den utsedda organisationen ta fram förslag på lösningar som underlag för beslut. I dialog fattar vi de slutgiltiga lösningarna och skapar förutsättningar för en trevlig gestaltning av Kv Guldkrinet. God kommunikation är en framgångsfaktor i alla projekt och det är viktigt för oss att alla känner sig engagerade och involverade i projektet.

Vi vill bidra till att projektet ska präglas av lyhördhet, förståelse och en tydlig, rak kommunikation och att vi skapar projektet tillsammans. Öppenhet, tillgänglighet och tydlighet är viktiga ledord för ett gott resultat.

Vår organisation har stor kunskap av projektutveckling. Byggherreverksamhet och Entreprenörskap, och vi har stor erfarenhet av att samarbeta i organisationer, projekt och detaljplanefaser. Vår presenterade organisation har ett utvecklat samarbete där vi har arbetat tillsammans i ett flertal projekt. Vi känner oss trygga med den kompetens vi erbjuder.

Tilldelning och tidplan

Tidplanen kan variera beroende på vilken storlek på byggrätt som vi får tilldelad. I första hand önskar vi bli tilldelade helheten dock minst en fjärdedel. Vårt mål om vi tilldelas denna markanvisning är att direkt efter att detalplanen vunnit laga kraft omgående starta med bygglovsprojektering. Denna fas bedömer vi ska pågå i ca 3-6 månader. Därefter startar bygglovshantering i 10 veckor. Försäljning samt projektering av bygghandlingar startar sedan och vår bedömning är att den pågår i ca 4-6 mån. Därefter startar produktionsfasen och en bedömt tidsåtgång för denna fas är ca 24-36 mån beroende på den byggrätt vi tilldelas.

Erfarenhet

Vi har bra erfarenheter både gällande dialogskede och byggsamverkan. Vi har under 10 år arbetat mycket med detaljplaner på utsatta trånga centrala ytor och härigenom arbetat fram ett otroligt fint sätt att bygga upp en plan tillsammans med kommunen, vi har idag ett tillvägagångssätt och system som gjort att samhällsbyggnadskontoret i Umeå idag använder denna mall som referensmaterial när andra entreprenörer/personer vill göra en plan.

I skrivande stund finns en detaljplan för fastigheterna Backsvalan 1,2,3,4 på Östteg som vi tillsammans med ytterligare två fastighetsägare gemensamt arbetat fram för att omfatta alla fastigheter och inte bara en fastighet på området.

Vi har genom åren då det handlar om förtätning lärt oss att samverka med omgivningen om det ska kunna bli en positiv utgång av en plan, detta gör vi just nu på Älgoxen 1, öst på stan. På Grisbacka har vi alldeles nyligen även där inlett samma process och införlivat samtliga 3 grannar i området med detta.

På Tomtebo, Pysslingarna 3, har vi tillsammans med Slättö och VNB Bygg, en byggsamverkan för att anpassa området på ett bra sätt för omgivning och effektivitet.

Det finns flera exempel på samverkan i dialogskede och byggskede. Ett exempel är konsortiet Mariestrandsbyggarna med Rekab, OF och Peab.

Vi planerade, projekterade och byggde tillsammans 195 lägenheter och kunde på de sättet ge området och byggnationen en sammanhållen karaktär. Vi underlättade även för kommunen med planarbete och bygglov eftersom det blev, till utformningen, ett projekt i stället för tre.

Alla företagen kan vittna om att samarbetet fungerade väl. Vi fick själva fördelar med gemensam projektering och produktion och kunde leverera bostäder till lägre pris.



Västra Bäckgården 56 Östra Kyrkogatan 64

Yta: 28 lgh, 2350 BTA, i bottenplan, lokaler, 460 BTA

Ett nytt tänkande, så beskrivs VB56, vi har på en trång plats flyttat fram positionerna för hur en stadsnära produktion skall genomföras. Här har vi lyckats kombinera flera upplåtelseformer som 3D fastighet, bostadsrätter och gemensamhetsanläggning. Det är kombinerat verksamhetslokaler och boende på en yta som samsas med Hagabornas dagliga handel på Coop och träning hos Tenton.

Arkitekten har i detta projekt kombinerat materialval som för området är kända i form av tegel och puts, även nygamla material som cementfiberskivor nyttjas för ett underhållsfritt ägande och ändå få en ny modern känsla på fastigheten. Färgsättningen i projektet har kombinerats med en tegelröd slammingsputs på teglet på huskroppen ut mot Östra kyrkogatan, den höga delen bryter av med en klassiskt vit teglad fasad kombinerat med moderna mörka inslag av plåt och cementfiberskivor.

Byggnaden längst gatan ska känneteckna de 50–60 tals hus som finns på Haga och inne på gården en nytänkande högre huskropp som kombinerats ihop med gatans fasadhus. Parkeringen är löst i ett underjordiskt garage och för framtiden något som kommer med stora steg. Med denna lösning skapas förutsättning för en högkvalitativ innergård som ska få de boende att samverka.



Umeå, Barken 2 & 3

Sandåkersgatan 13A-13C, 15A-15D

Yta: 95 lgh, 10 178 BTA

I Umeås klimatsmarta stadsdel Sandåkern, angränsande till Backens småhusbebyggelse, ligger kvarteret Barken. Här har Rekab uppfört 95 bostadsrättslägenheter i två moderna bostadshus, formade kring en stor, grön innergård med ytor för såväl umgänge som lek. På kvarterets utsida ligger angoringsgatorna, där några längor med carports känsligt anpassats till terrängen och några bevarandevärda tallar. Bostadshusens skala är varierande, med den högsta byggnadskroppen placerad mot Blå vägen i norr och den lägsta mot söder. På så sätt bryts de kalla nordanvindarna, samtidigt som maximalt med solljus släpps in på gården, som därmed ges ett mycket fördelaktigt mikroklimat.

Även lägenheterna är utformade med klimatet och solen i åtanke. Kök och vardagsrum är sammanslagna till stora, ofta genomgående rum med ljus från två väderstreck. Här kan det flacka nordiska dagsljuset leta sig in i lägenheternas inre. Vardagsrummens generösa glaspartier öppnar sig mot de stora balkonger eller uteplatser som är placerade mot den soliga gårdssidan. Balkongerna kan glasas in i sin helhet, för att ytterligare förbättra energieffektiviteten och användbarheten under den kalla årstiden. Vissa lägenheter får dessutom en extra balkong på kvarterets utsida, för att bättre kunna fånga kvällssolen. Den tunga, platsgjutna betongstommen lagrar såväl värme som kyla och utjämnar därmed temperaturen, vilket minskar uppvärmningsbehovet.

Variationen är stor inom kvarteret, både vad gäller byggnadernas uttryck och lägenheternas utformning. Byggnaderna får en originell och livfull arkitektur, där kvarterets utsida gestaltats som en stadsfront av tegel, medan gårdssidan får färglada fasader av cementfiberskivor; sunda och vackra material med lång livslängd. Gemensamhetslokaler och lägenhetsförråd är placerade i byggnadernas bottenvåningar, och på takvåningen i kvarterets sydöstra hörn ligger en gemensam spa- och relaxavdelning med både bastu, bubbelpool och plats för umgänge.

Företagets ekonomiska status och kapacitet

Vårt upplägg för Guldskrinet

Efter många år inom investmentbranchen har Ekström Invest skapat ett stor ekonomisk styrka och en erfarenhet som är till nytta även i fastighetsbranchen. I kombination med Rekabs fleråriga framgångar inom entreprenadbranchen har vi hittat ett partnerskap som ger oss möjligheter och kunskap att hantera stora projekt.

Vår gemensamma ekonomiska kapacitet skapar oss tryggheten att inte behöva ta in ytterligare finansiärer i projektet.

Ett nytt bolag kommer att bildas och detta bolag kommer teckna avtalet och äga projektet. Detta bolag kommer att ägas av NNJ Fastigheter AB samt Rekab Entreprenad AB till 50% vardera.

Finansiärer av projektet är Rekab Entreprenad AB samt Ekström Invest i Umeå AB. Ekström Invest i Umeå AB är huvudägare av NNJ Fastigheter AB.

Företagsinformation



Rekab Entreprenad AB

Org. Nr 556520-7007

Ansvarig person VD, Anton Johansson, 090-156603,
anton.johansson@rekab.se

Företagets organisation

Jerry Sjögren, VD samt styrelseledamot
Anton Johansson, vice VD samt styrelseledamot
Roger Eriksson, styrelseordförande
Mikael Lundgren, styrelseledamot
Andreas Nilsson, styrelseledamot
Stefan Karlsson, styrelseledamot
Anders Hållberg, styrelseledamot
Michael Hamrin, styrelseledamot
Olof Axelborn, styrelseledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna
Firman tecknas var för sig av
Roger Eriksson
Anton Johansson
Mikael Lundgren
Jerry Sjögren



NNJ Fastigheter AB

Org. Nr 556929-4365

Ansvarig person VD, Niklas Linrin, 070-3716620,
niklas@nnj.se

Företagets organisation

Niklas Linrin, VD samt styrelseledamot
Gunnar Ekström, Styrelseordförande
Sofia Ekström, styrelseledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.



Ekströms Invest i Umeå AB

Org. Nr 556582-5006

Ansvarig person VD, Sofia Ekström, 073-5200882,
sofia@ekstrominvest.se

Företagets organisation

Sofia Ekström, VD samt styrelseledamot
Gunnar Ekström, Styrelseordförande
Mats Lindberg, styrelseledamot
Olle Backman, styrelseledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas var för sig av
Sofia Ekström
Gunnar Ekström.

NYAB Guldkrinet AB

Org. Nr Ej bildat

Ansvarig person Niklas Linrin, 070-3716620,
niklas@nnj.se,
Jerry Sjögren, 090-156601,
jerry.sjogren@rekab.se

Företagets organisation

NYAB Guldkrinet AB kommer ägas av NNJ Fastigheter AB samt
Rekab Entreprenad AB (direkt eller indirekt via ytterligare ett
nytt helägt bolag) till 50% vardera.

Sammanställning av omsättning, eget kapital och vinst för senaste bokslutet.

Se bifogade dokument för:

- Bokslut Rekab Entreprenad AB (enligt bilaga 1)
- Bokslut NNJ Fastigheter AB (enligt bilaga 2)
- Bokslut Ekström Invest i Umeå AB (enligt bilaga 3)
- Skatteverkets blankett SKV 4820 Rekab Entreprenad AB (enligt bilaga 4)
- Skatteverkets blankett SKV 4820 NNJ Fastigheter AB (enligt bilaga 5)
- Skatteverkets blankett SKV 4820 Ekström Invest i Umeå AB (enligt bilaga 6)

