

Intresseanmälan för prekvalificering till markanvisning av byggrätten inom fastigheten Helsingborg Ryktborsten 2, i Laröd.

Vi vill med bifogat förslag anmäla vårt intresse att delta i markanvisningen byggrätten inom fastigheten Helsingborg Ryktborsten 2.

Vi är öppna för att driva projektet med olika typer av upplåtelseform men har som utgångspunkt att det ska bli Brf. Normalt sett har vi ett krav på 70 % sålda lägenheter för byggnationen men vi startar ofta vid mellan 50-60 %, beroende på marknad och omvärldsfaktorer i respektive projekt. Vi vill dock arbeta etappindelad vilket gör att vi i praktiken startar projektet med en väsentligt lägre försäljningskvot, samtidigt som vi investerar i projektets infrastruktur för helheten (så som garage m.m.). På så sätt kan vi starta hela projektet och så blir den andra etappen hyresrätt eller bostadsrätt beroende på försäljningsutvecklingen.

I detta specifika projekt så är vår bedömning att man kan göra 2 etapper med en ungefärlig uppdelning enligt nedan:

- Etapp 1 – ca 30 lgh, 10 Radhus
- Etapp 2 – ca 10 lgh, 10 Radhus

Det innebär att vi i etapp 1 kan starta vid en försäljning om ca 24 lgh och radhus.

Certera Fastigheter AB (556671-8127)

Kontaktperson för markanvisning

Sebastian Brandt

Certera Fastigheter AB

Stora Torget 1

503 30 Borås

MOBIL: 0706 013373

E-POST: sebastian.brandt@certera.se

WEBB: www.certera.se

Firmatecknare:

Borås 2020-06-10


Lars Angwald

Om Cerner

Cerner Fastigheter är ett av Västsveriges största privata fastighetsbolag. Vårt fokus ligger på att bygga attraktiva bostäder i tillväxtregioner samt att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter.

Vi har under de senaste tre åren producerat ca 350 bostäder, har idag 167 bostäder under produktion och närmare 1500 byggrätter för bostäder i olika skeden. Förvaltningsvolymen för de kommersiella fastigheterna uppgår idag till 115 000 kvm. Lokalhyresgästerna har en god spridning av karaktär och kontraktslängd.

Cerner dagliga och långsiktiga verksamhet kännetecknas av ett stort samhällsengagemang som genomsyrar både konkret stadsutveckling och byggandet av ett mer hållbart samhälle.

Cerner i siffror:

Balansomslutning:	1 593 254 tkr
Eget kapital:	457 933 tkr
Omsättning:	225 176 tkr
Resultat före disp	42 663 tkr

Antal bostäder i produktion 167 st

Byggrätter i olika stadier 1 500 st (färdig detaljplan eller under detaljplanering)

Vi har ett gott samarbete både med nationella och lokala banker för fastighets- och projektfinansiering. Finansieringen av koncernen består av en traditionell bankfinansiering med en balanserad belåningsgrad och projektfastigheter och byggrätterna är i grunden obelånade. Detta ger oss en god förmåga att hantera de projekt vi går in i.

För fördjupad information hänvisar vi till cernera.se eller till:

Martin Svärd

vD och Finanschef Cerner Fastigheter

0730-961233

martin.svard@cernera.se

DREEM

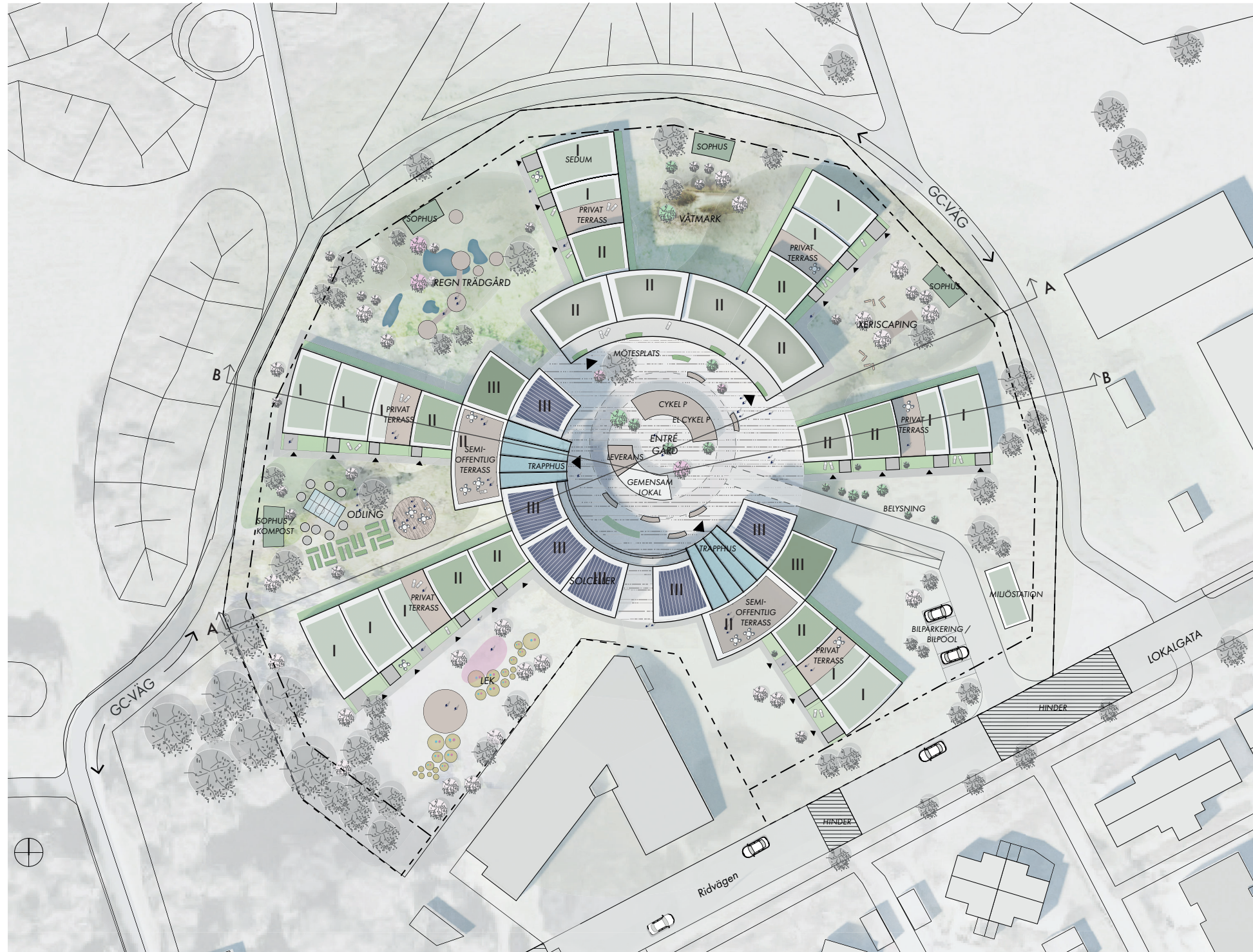
SKISS FÖRSLAG - RYKTBORSTEN 2, LARÖD

Intresseanmälan för prekvalificering till markanvisning HELSINBORG stad, våren 2020



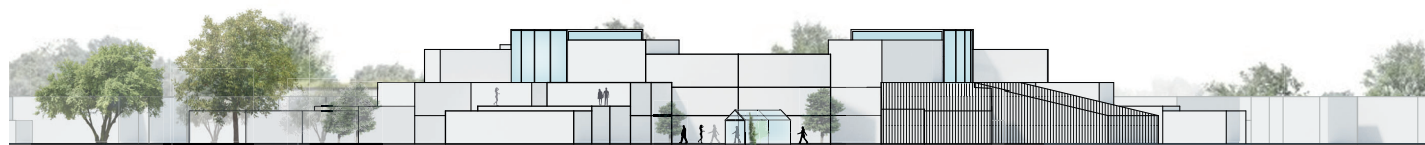
SITUATIONSPLAN

1:800

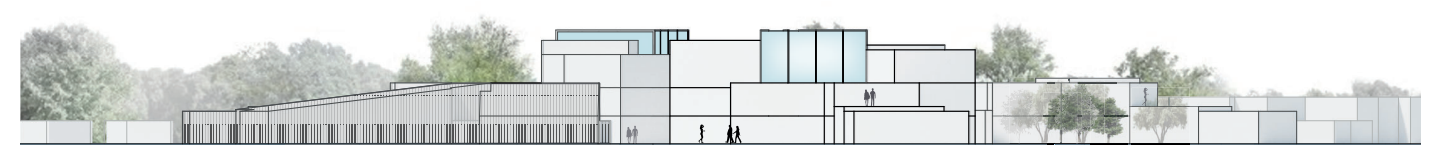


BTA	ca. 5150 m ²
ANTAL LGH	ca. 20 st.
ANTAL RADHUS	ca. 50 st.
P-PLATSER um	ca. 70 st. -ca. 1800 m ² -
BILPOOL	2 st.
C-PLATSER	ca. 120 st.

Tomtens speciella förutsättningar skaffar många möjligheter och några utmaningar. Projektet syftar till att mjukt integreras i landskapet samtidigt som det drar full nytta av dess privilegierade sammanhang. Volymernas placering möjliggör att kontakt mellan bostäderna och utemiljön maximeras samtidigt som att alla enheterna får utsikt ut mot parken. Byggnationen organiseras med lägenheter i den centrala delen av tomten och radhus i "fingrarna" som sträcker sig ut mellan centret och tomtens gränser. "Fingrarna" placeras utan att blockera lägenheternas förhållande till gårdarna och parken. Den centrala delen av projektet gestaltas i två och tre våningar med volymer som vetter mot sydväst i tre våningar för att maximera antalet lägenheter med utskick mot havet. Enheterna i trevåningsvolymen nås genom loftgång som kopplas till två vinterträdgårdar som innehåller trappa/hiss paket. Vinterträdgårdarna innehåller gemensamma delade ytor och var och en får direkt kontakt med en offentligt upphöjd terrass.

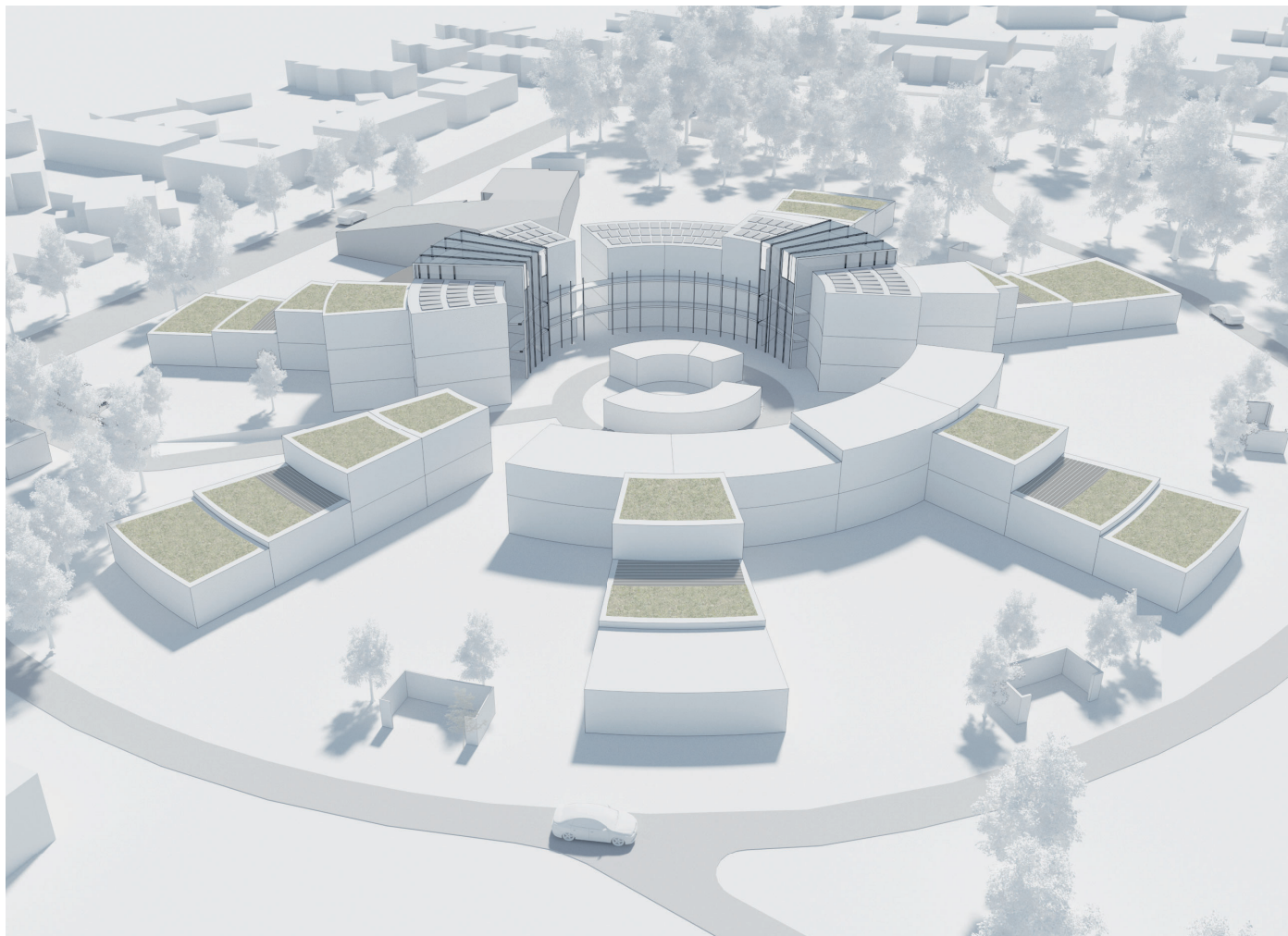


FASAD SYDVÄST 1:800



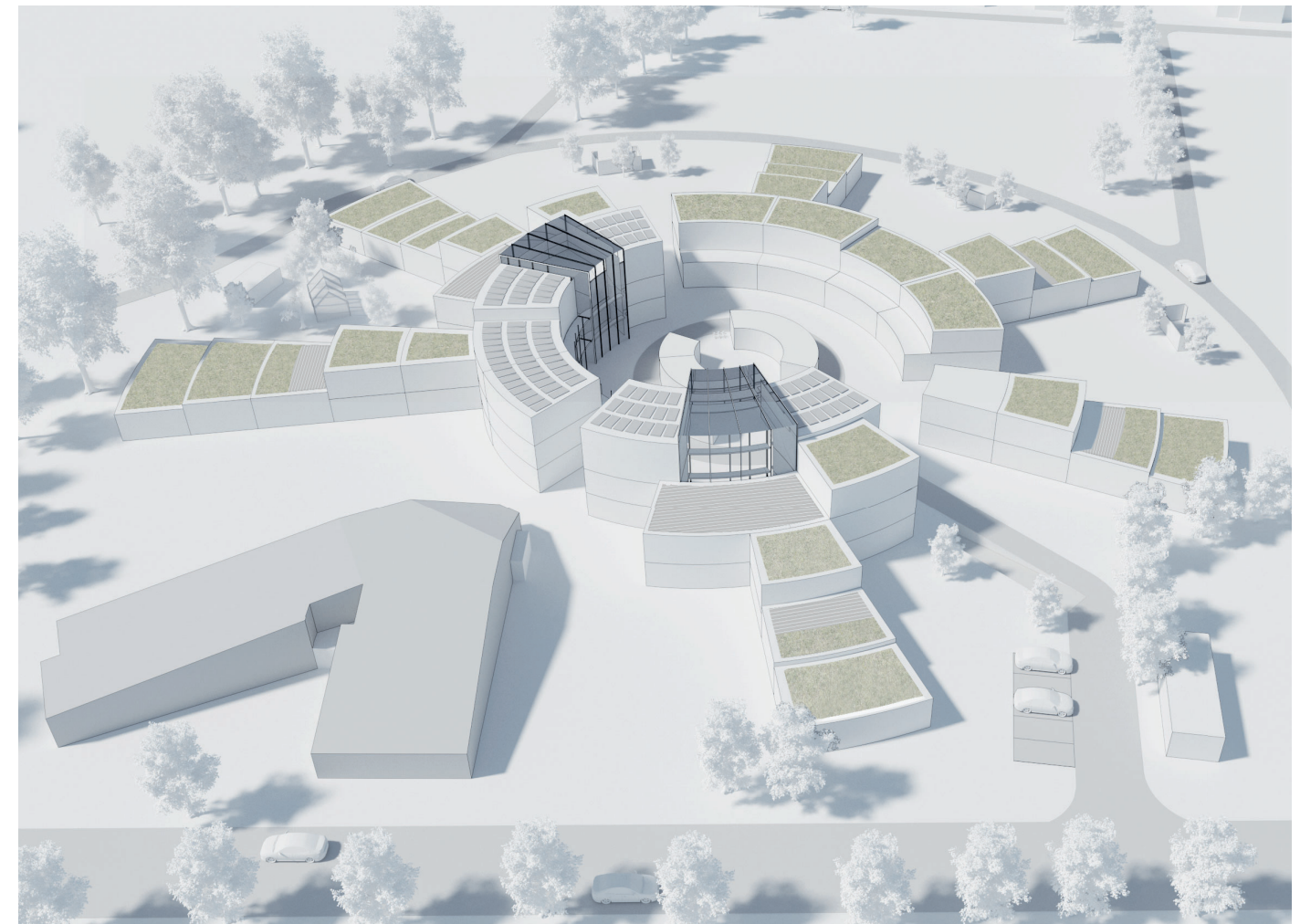
FASAD SYDOST 1:800

MASSING



VY FRÅN NORDOST

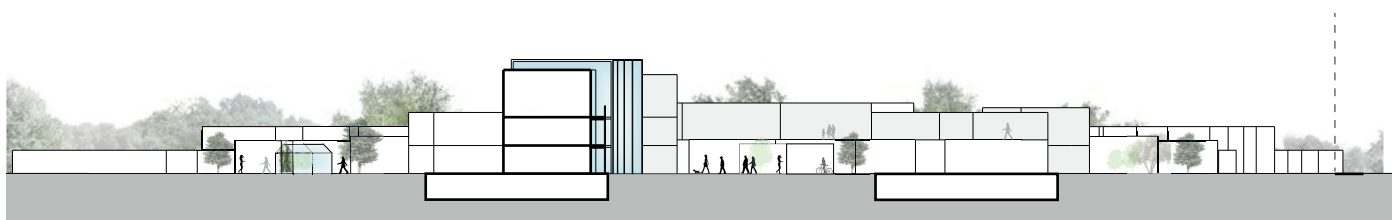
Tydligt differentierade typer av utomhus miljöer föreslås. Ett entrétorg placeras i centrum av projektet med alla bostadskomplement samt gemensamma ytor. Gårdarna som skapas mellan huskroppar sprider sig radialt från torget och karaktäriseras med olika teman beroende på deras läge/orientering. Bland annat våtmark, regnträdgård, xeriscaping, lek och odling föreslås som potentiella ämnen. Inom själva gårdarna kommer funktionerna grupperas i LEK, SAMVARO, KONTEMPLATION och samordnas för att kunna pågå samtidigt utan störningar.



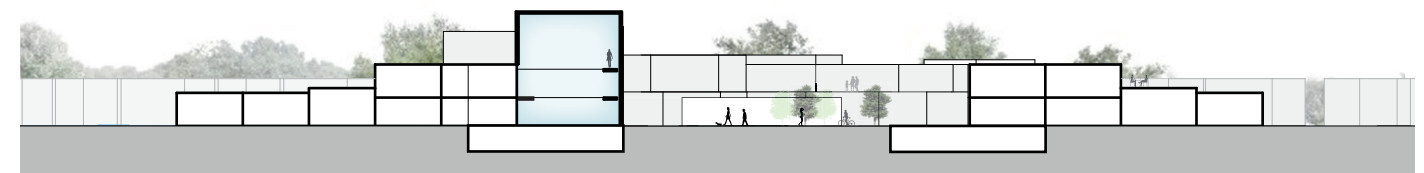
VY FRÅN SYD

I entrétorget finns plats för cyklar, barnvagnar och rullstolar. I projektets cykellounge kommer det att finnas cykelpooler med lådcyklar, elcyklar och cykelkärror som ingår i föreningen. Förutom detta så förutsätts det att kollektivtrafiken fungerar och att man kan välja att nyttja bilen väldigt sällan. Bilpooler är också något vi ska se till att det finns. I cykelrummen finns laddningsstationer, laddade med "grön el". Parkering, förråd och teknikutrymmen placeras undermark i husets källare.

I postrummet har alla lägenheter tillgång till intelligenta leveransskåp, inklusive paket, leverans kyl- och frysvaror, samt låneverktyg, i centrala lägen gemensamt för kvarteret för att undvika onödiga transporter.

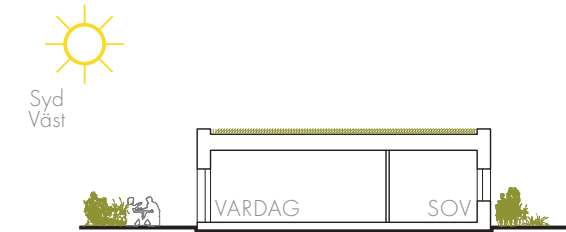
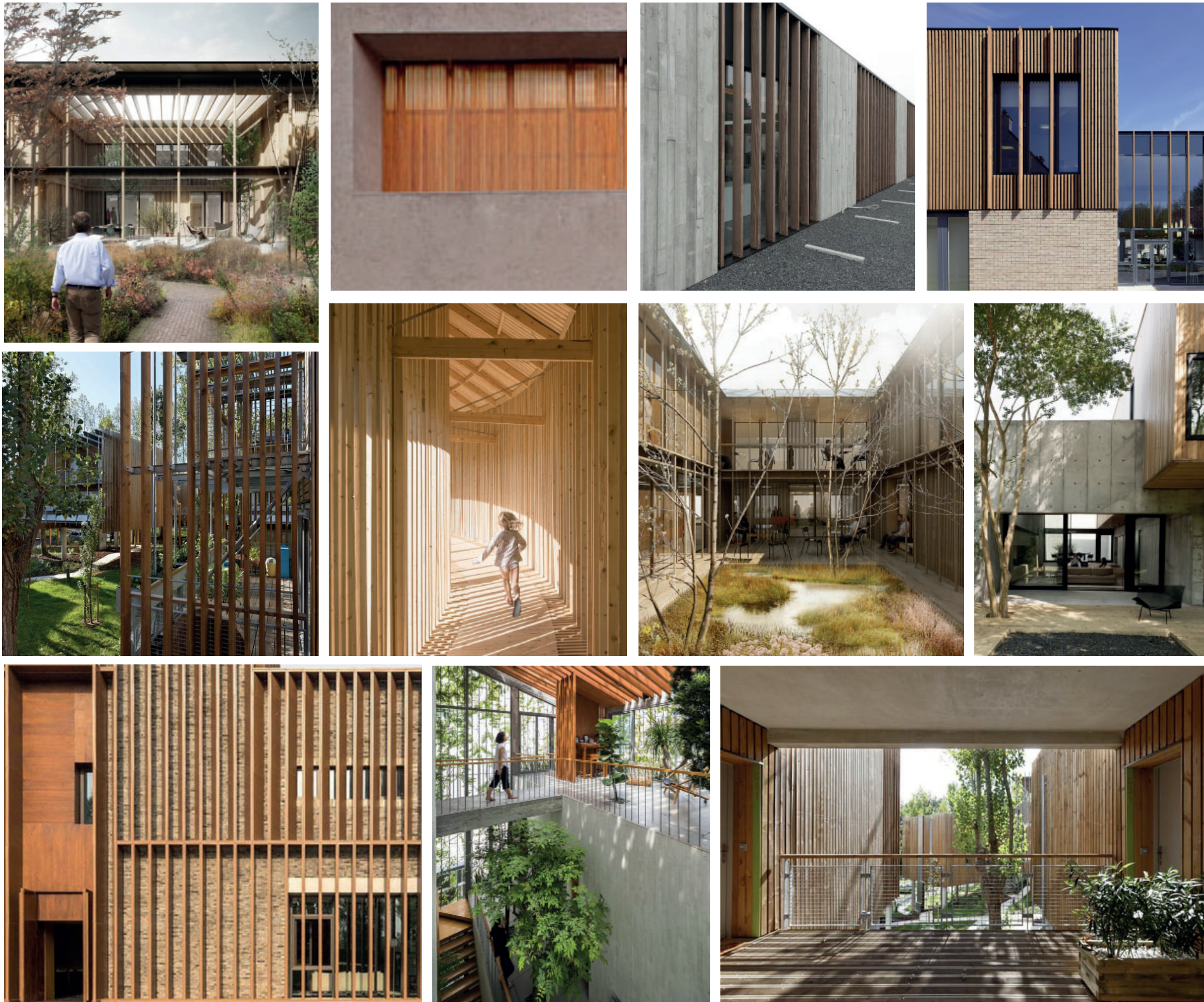


SEKTION A-A 1:800



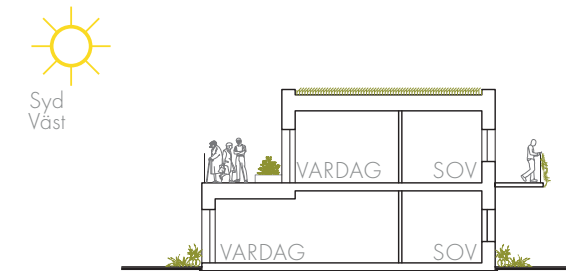
SEKTION B-B 1:800

BYGGNADSTYPOLOGI + INSPIRATIONSBILDER



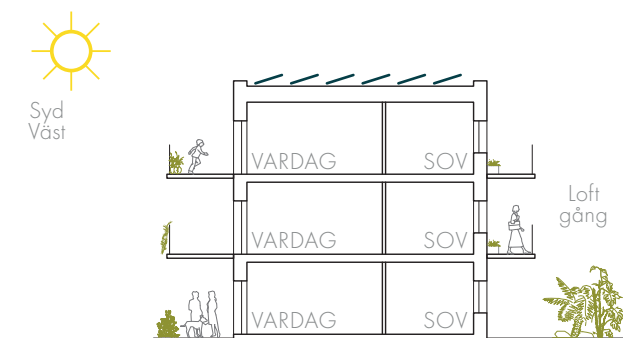
RADHUS

Radhusen planeras med de gemensamma ytorna ut mot sydväst. Privata gårdar placeras framför varje enhet med entréerna direkt kopplade till dem. Sovrummen placeras mot norr med plantering och grönska framför fönstren för att skapa avstånd och blockera insyn från gården.



2 VÅNINGSHUS

Volymen i det norra huset trappas ner mot entré gården, detta ger rum för generösa privata terrasser och entréer till lägenheterna i husets andra våning. Så som i radhusen, placeras sovrummen mot norr med plantering och grönska framför fönster för att skapa avstånd och blockera insyn från gården.

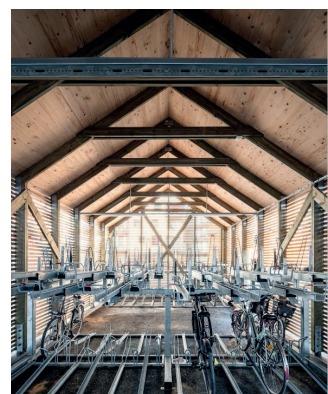
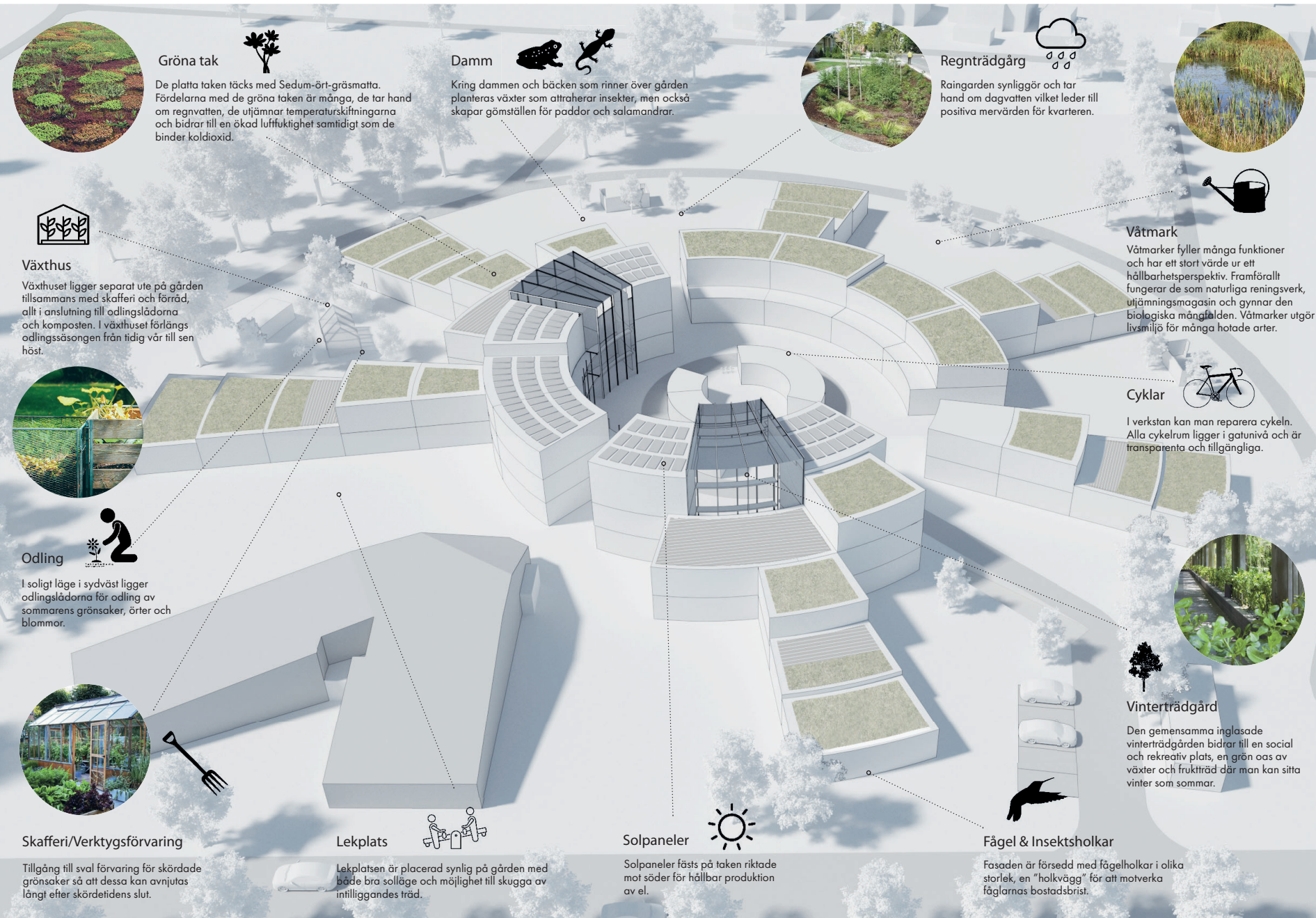
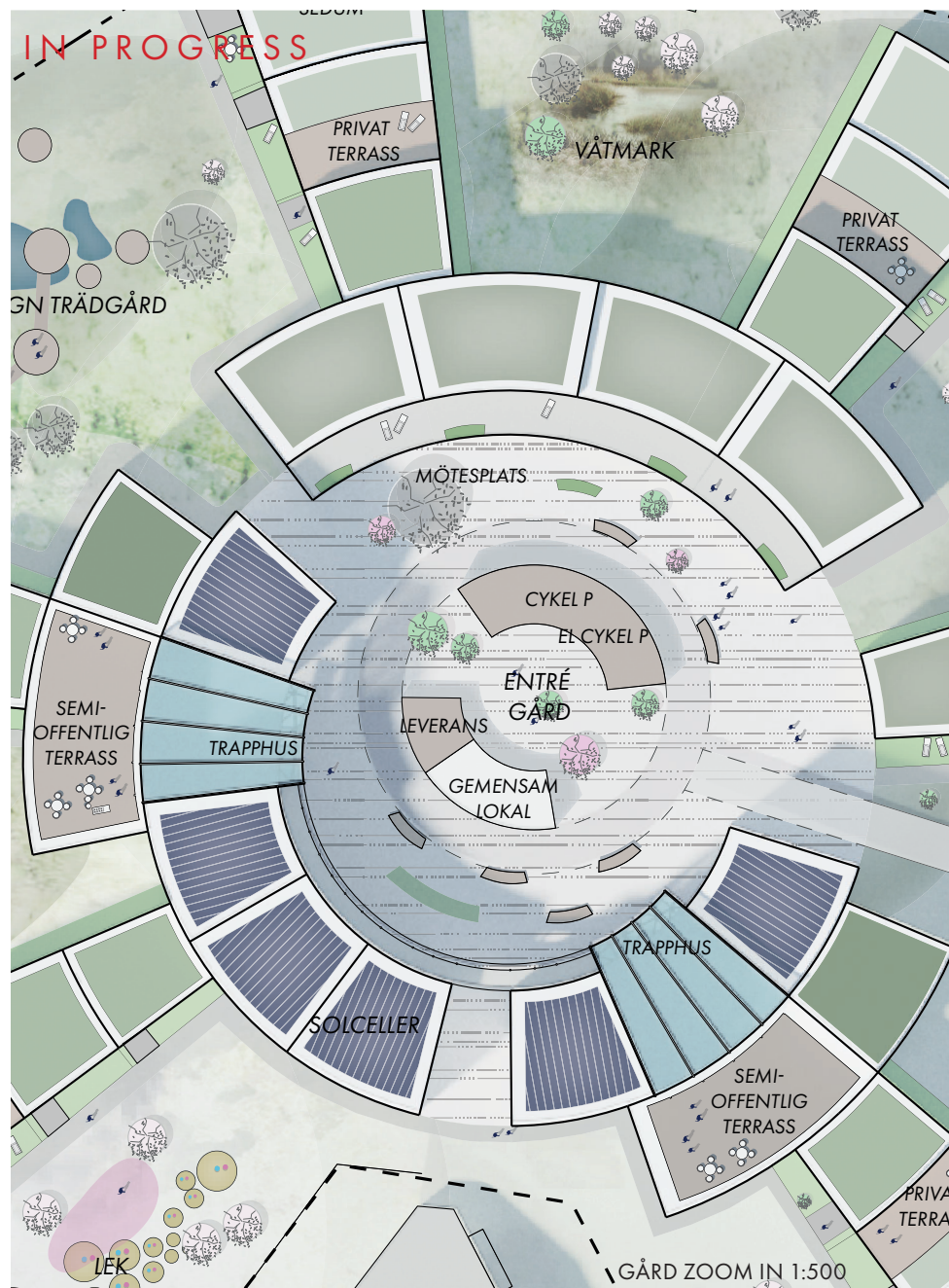


3 VÅNINGSHUS

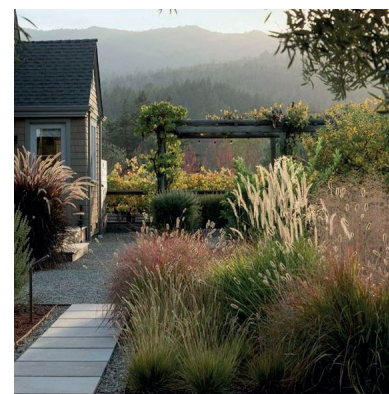
Lägenheterna i trevåningshuset nås från loftgångar som placeras vid den nordöstra fasaden. De gestaltas med extra plats för att skapa möjligheter för tillfälliga möten mellan grannarna samt avstånd från husets fönster. Bostadsenheternas geometri öppnar sig mot sydväst och maximerar utsikten från vardagsrummet och köket.

MILJÖASPEKTER

GRÖNA KVALITETER



CYKEL



XERISCAPING



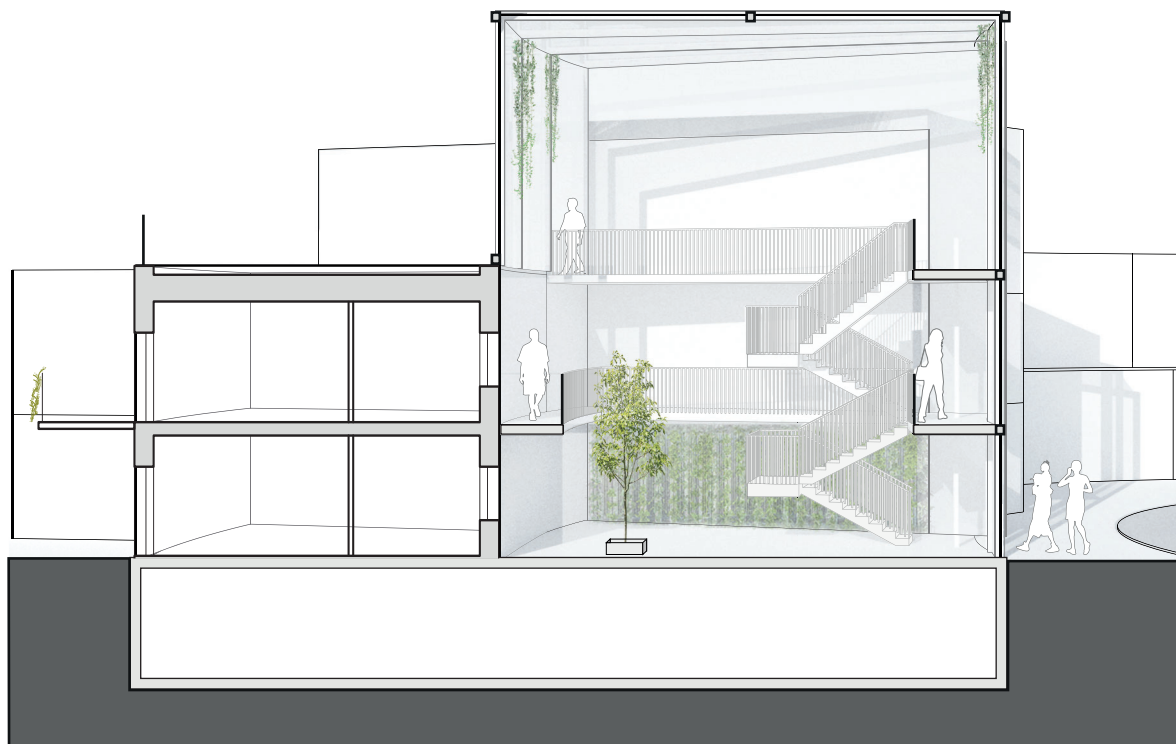
INNOVATIVA LÖSNINGAR

VINTERTRÄDGÅRD

Ett halv tempererat område med planterad grönska och ytor för att vara. En förlängning av trädgården under vinterhalvåret. På övre planet finns halvprivata uteplatser, plats för krukor och odlingslådor. Vinterträdgården fungerar även som en social plats där grannar kan umgås avslappnat, som en zon mellan den privata lägenheten och den öppna gården.

Vinterträdgården fungerar som en "bebodd Trombe vägg" och blir en klimat zon mellan utomhus- och inomhusmiljö. Det luftdrag som skapas tillsammans med växterna bidrar till ökning av luftkvaliteten inomhus.

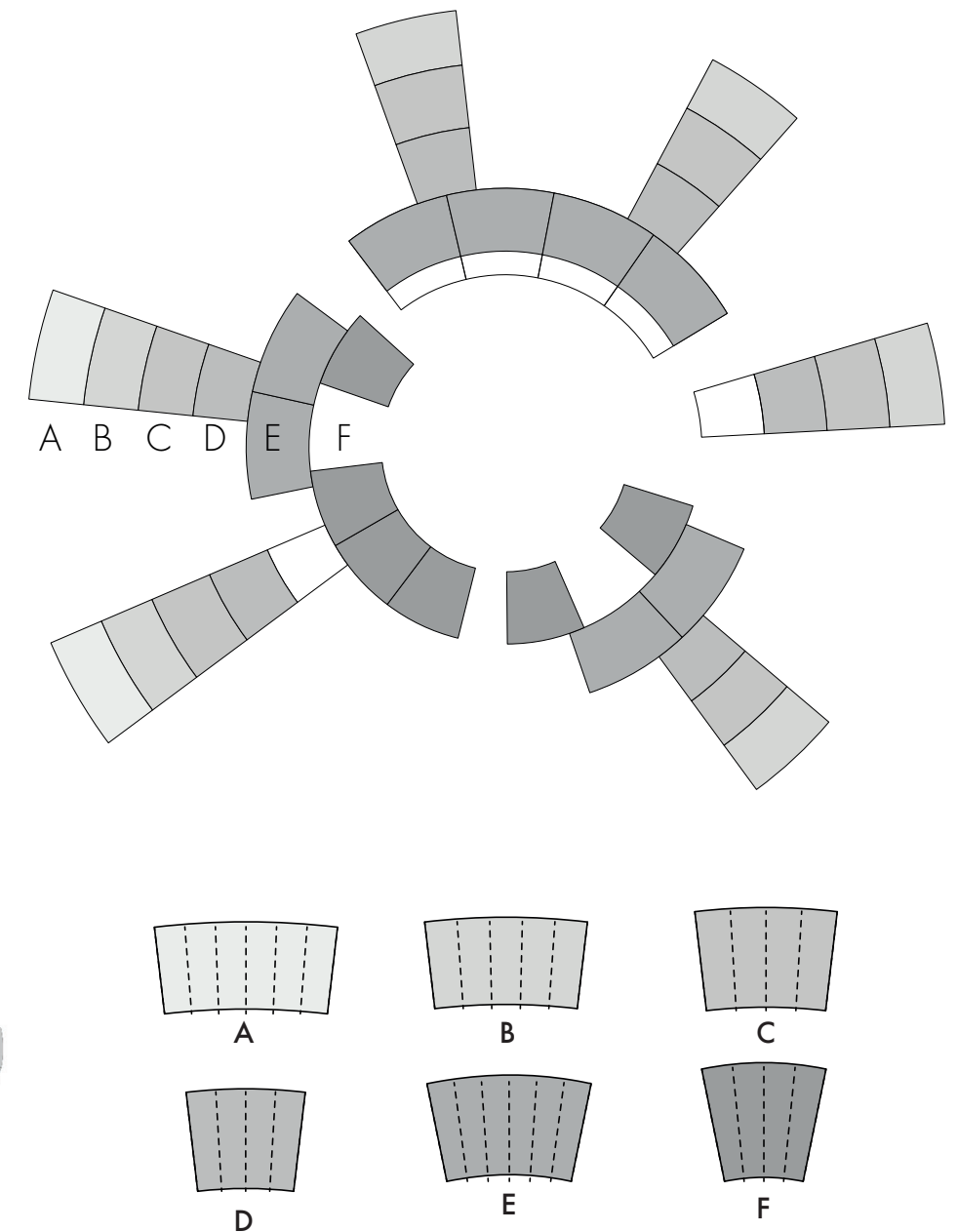
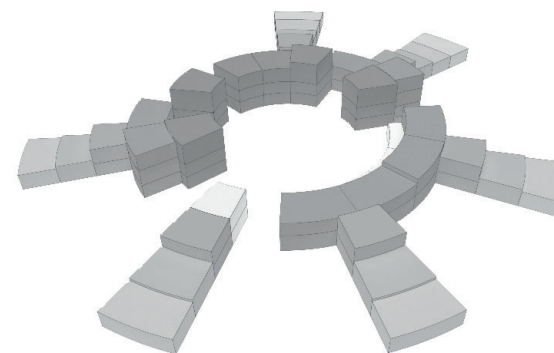
Mörka material med hög termisk tröghet används på de södervända fasaderna i vinterträdgården för att maximera värmeabsorbering.



MODULARITET GENOMFÖRBARHET

Projektets varierande form och skala är ett viktigt särdrag. Ett sätt att säkerställa projektets kvalitéer och karaktär utan att kompromissa sin genomförbarhet och ekonomi är att arbeta med upprepning och modularitet inom förslaget. I kombination med materialvalet detta kommer att bidra till projektets hållbarhet genom minimerat / förenklat underhållunderhåll och förlängd livscykel.

Ett förenklat schematiskt modulsystem föreslås även om detta kommer att behöva utvecklas vidare i ett senare skede när bygg och teknik-system är valda. Volymerna inom förslaget organiseras så att alla enheter som ligger i en och samma ring är likadana och att de kan delas upp i repetitiva moduler med dimensioner som förenklar transporten till byggplats samt arbetet på platsen.



GENOMFÖRDA REFERENSProjekt

HOVÅS HILLS - FLERBOSTADSHUS

GÖTEBORG.

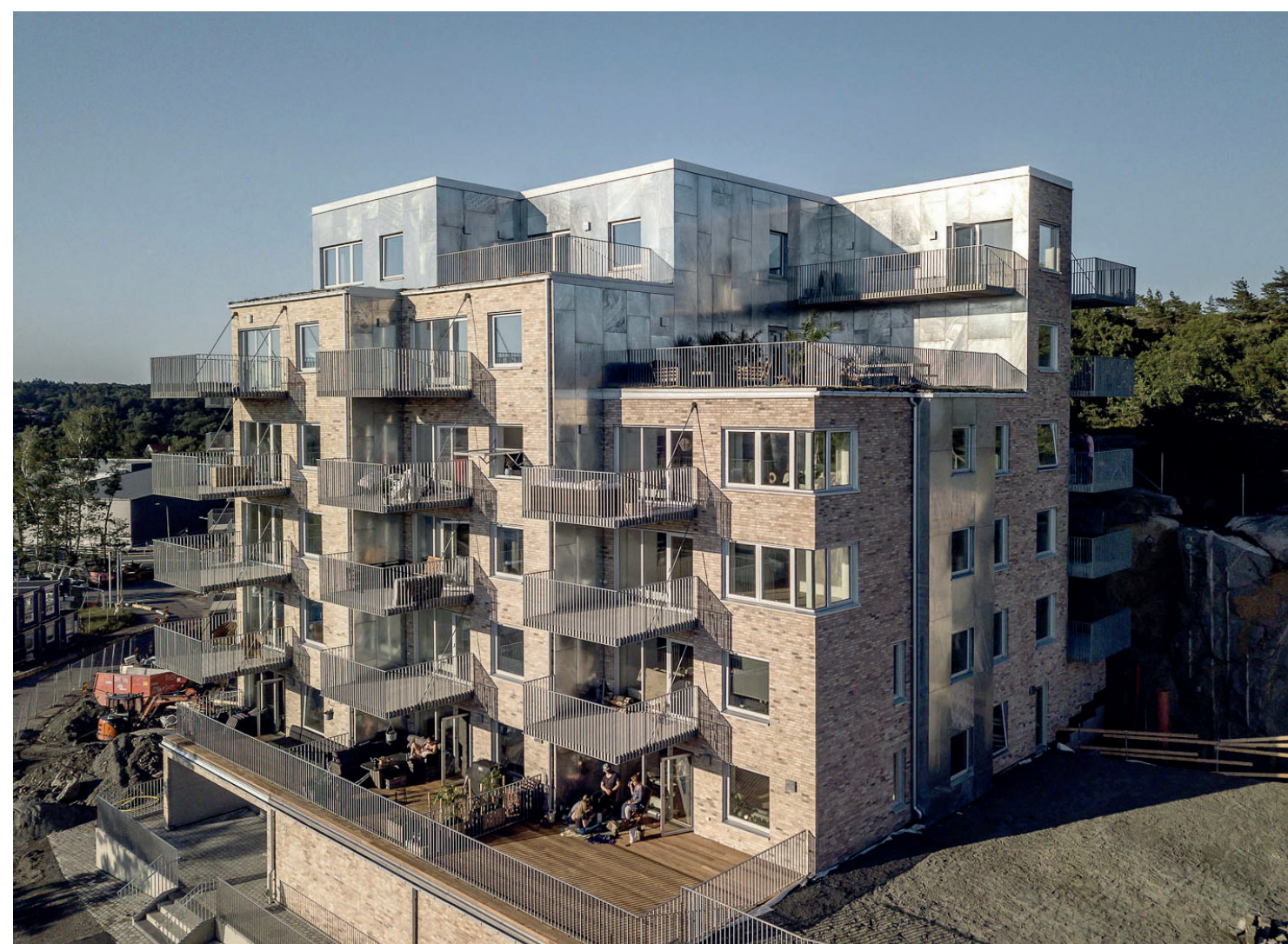
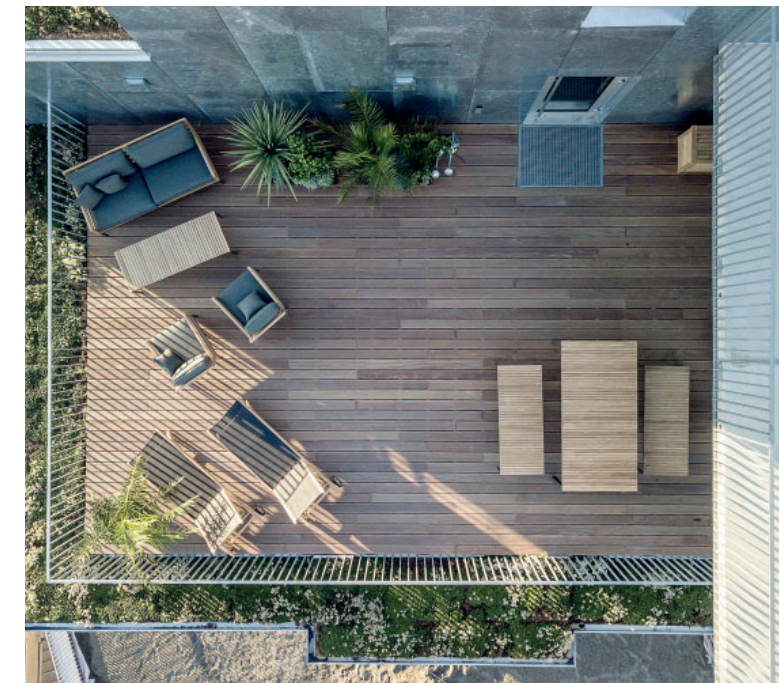
BTA: 5,000 m² / 57 bostäder

Färdigbyggd, inflyttning 2018.

I Nya Hovås på Uggleberget ligger två flerbostadshus med 57 bostadsrättslägenheter fram. Lägenhetsstorlekarna varierar från 1,5 till 4 rok. Gemenskap och sociala platser har varit viktiga funktioner i projektet, vilket speglas i de gemensamma takterasserna, de gröna gårdarna och bastun i husen. Samtliga lägenheter har rymliga balkonger och stora fönsterytor som släpper in gott om ljus. De flesta lägenheter har även utsikt över havet och skärgården i närheten.

Byggnadens övre våningar är snidade och terrasserade för att bättre integreras i den omgivande topografin och generera variation och ett mindre enhetligt uttryck. Valet av material syftar till att betona denna fragmentering. De jordiska tonerna i bottenivåns tegelfasad rotar starkt byggnaderna på kullen medan zinkbeläggningen gör byggnadens profil oskarpare och kopplar taklandskapet till himlen.

I Hovås Hills har stor vikt lagts vid känsla, kvalitet och omsorg om detaljerna.



GENOMFÖRDA REFERENSProjekt

SISJÖDAL ÄLDREBOENDE

GÖTEBORG

BTA: ca. 8000 m² / ca. 90 bostäder

Under konstruktion - beräknad inflyttning Q3 2020.

I samarbete med Dawasta och BRÄbygg har Dreem ritat och utvecklat ett nytt äldreboende i Sisjön. Vi hade ett tydligt mål att genom innovativ design, planering och högkvalitativa material leverera ett äldreboende som sticker ut. En uppglasad entré och trappa skapar rymd och ett välkomnande rum mot gatan. Relationen till gatan förstärks genom sockelvåningen och ett öppet hörn med café. Modulfasaden får 3-dimensionalitet vilken skapas genom förskjutningar, textur och vinklar.

Omsorg kring detaljer och volymhantering har varit drivande genom projektet, som planeras att stå färdigt under 2020.



GENOMFÖRDA REFERENSProjekt

PROFILBYGGNADEN - BOSTÄDER OCH SALUHALL

KISTA

BTA: ca. 3300 m² / ca. 24 bostäder

Fortsättning efter vinst i parallellt uppdrag för Klöver i Kista (M3).
Pågående projekt från 2017.
Antagen detaljplan + färdigt systemhandling och förfrågningsunderlag.

Urban strategi

Profilbyggnadens tomt är placerad bredvid Isafjords nya park längs med Dalviksgatan. Från ett urbant perspektiv fungerar byggnaden som en bakgrund mot parken och hjälper till att definiera gaturummet längs med Dalviksgatan. På så vis förstärker den det urbana nätets sammanhållning mellan Grönlandsgatan, den föreslagna Hörnparken och områdets bostadsgator.

Byggnadens gestaltning

Designprocessen är baserad på följande huvudkriterier:

- Förstärka förhållandet och dialogen mellan byggnaden och parken.
- Generera en stark publik destination vilken fungerar som en katalysator för hela Isafjords plan.
- Ge byggnaden en tydlig "publik paviljong i park"-karaktär.
- Att hitta ett sammanhållet språk i syfte att undvika ett mer traditionellt utformade av "bostäder ovanpå en sockel"-typologi.



GENOMFÖRDA REFERENSProjekt

TRÄDGÅRDSSTADEN HESTRA

Antal bostäder: 164 i fyra etapper
Färdigställt: 2016–2019
Entreprenör: Serneke
Arkitekt: QPG

Vår ambition med projektet var att tillsammans med arkitekter och landskapsarkitekter att skapa ett område där människor – unga och gamla, familjer, par eller singlar – skulle kunna leva nära naturen men med stadens alla möjligheter och bekvämligheter. Det tycker vi att vi lyckats med.

Lägenhetsstorlekarna varierar mellan ett till fyra rum och kök och området på området finns bastu, klubbhus, boulebana, vallabod, gym och odlingslott för att skapa en miljö som passar de flesta.

Trädgårdsstaden Hestra präglas av olika typologier och byggtekniker.

Landskapsarkitekten har lagt stor vikt vid att skapa ytor för både barn och vuxna. Mycket handlar om rekreation, att det ska kännas meningsfullt att röra sig ute bland husen och en tydlig känslan av bygatan mellan husen.

www.tradgardsstadenhestra.se



GENOMFÖRDA REFERENSProjekt

PALLAS ROOF

Antal bostäder: 40
Färdigställt: 2017
Entreprenör: BRA Bygg AB
Arkitekt: Tengbom arkitekter

Kvarteret Pallas är beläget mitt emot Stadsparken i Borås. Tidigare har Pallashuset bestått av äldre handelsytor och ett parkeringsgarage. Omfattande och ambitiösa om- och tillbyggnadsarbeten har gjorts i hela fastigheten som står klart idag.

Det varit viktigt att förmedla design och funktion, med bästa möjliga kvalitet. Pallas är med andra ord ett signum för sin samtid. Innergården vann årets uterum 2020, Motivering: Innovativ takträdgård som byggts ovanpå den befintliga shoppinggallerian Pallas. Inspirationen till takträdgården är hämtad från typiska långsmala engelska trädgårdar: Flera skilda rum för olika aktiviteter, grillplats, solplats, växthus, eremitstuga och plats för stora fester. Dessutom smarta lösningar för bevattning och dränering. En grön oas för de boende mitt i Borås city.



GENOMFÖRDA REFERENSProjekt

LORENSBERG

Antal bostäder: 27
Färdigställt: 2020
Entreprenör: Sjuhärads Bygg AB
Arkitekt: Krook & Tjäder

Cirka 5 minuters promenad från Stora Torget i Borås ligger Lorensberg 3. Fastigheten tillträdde av Brf Lorensberg 3 under inledningen av 2020. Den består av två huskroppar med ett gemensamt trapphus och varje lägenhet har en rymliga balkonger. Mot insidan har huset entrébalkonger och utsikt mot en grönskande innergård med träd och buskar.

De 27 lägenheterna varierar i storlek från två till fyra rum och kök och är anpassade för olika skeden i livet.

Husets arkitektur är klassisk, med sluttande tak i plåt och byggnad i tegel. Innergården har ramats in med en glasvägg som ger den gröna växtligheten och de boende en skyddad miljö.

Till varje bostad hör en egen parkering och det finns möjlighet att ladda både bil och cykel.

www.lorensbergboras.se

