



# KV. SOLVIKEN



**SAKOFALL**  
Fastigheter

# INNEHÅLL

- Byggaktör
- Projektorganisation
- Projektbeskrivning & visionstext
- Hur projektet förhåller sig till detaljplanen
- Tillgänglighet
- Grundläggande information
- Önskat område
- Uppskattad tidsplan & finansiering
- Hållbarhetsbeskrivning
- Referenser

# BYGGAKTÖR

Sakofall Fastigheter i Sverige har en god ekonomi och ett stabilt eget kapital som möjliggör den här typen av byggnation. Vi samarbetar med flera lokala banker som vanligtvis finansierar ca 60% av projekts totala produktionskostnad. Resterande del finansierar vi med eget kapital.

Sakofall kommer agera byggherre och vara långsiktig förvaltare av fastigheten och dess kommande byggnader.

Se bilagor: registreringsbevis från Bolagsverket, registerutdrag från Skatteverket, aktuellt kreditbetyg, balansräkning samt årsredovisning för 2022.

Sakofall Fastigheter i Sverige AB

556990-6232

Storgatan 9  
771 30 Ludvika

Kontaktperson:

Tom Sakofall

Tel: 076-2728002

E-post: tom@sakofall.se

## NYCKELTAL

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Antal sålda lägenheter:      | 140st        |
| Antal inflyttade bostäder:   | 60st         |
| Antal bostäder i produktion: | 40st         |
| Investering:                 | 250mkr       |
| Snittpris/kvm:               | 23.000kr/kvm |
| Antal kommuner:              | 6st          |

# PROJEKTORGANISATION



**Anders Sakofall**, projektledare

Projektledare på Sakofall. Erfarenhet som projektledare i entreprenadbranschen samt som Site-chef för byggnation av HVDC-stationer inom ABB/Hitachi i Nordamerika och Afrika.



**Jonas Sjöberg**, projektledare

Projektledare på Sakofall. Lång erfarenhet från industri- och konsultbranschen. Främst inom KoneCranes.



**Christoffer Landström**, affärsutvecklare

Ekonom och affärsutvecklare på Sakofall. Tidigare produktchef på SaaS-bolaget Findity samt som ekonom på ABB/Hitachi



**Tom Sakofall**, VD

Grundare & VD på Sakofall. Jobbat med fastighetsutveckling sedan 2014. Dessförinnan arbetat som fastighetsmäklare.

# PROJEKTORGANISATION



**Niklas Fredling**, projektledare

Projektledare på Sakofall från 1 september 2023. Lång erfarenhet inom projektledning från industriföretaget KoneCranes.



**Karin Burgaz**, styrelsearbete

Ingår i Sakofalls Advisory board. Karin är Styrelsearbetare, investerare och licensierad ledarutvecklare. Tidigare erfarenhet från bland annat Tre, Klarna, Servicefinder och Carnegie Fonder.



**Jonathan Jansson**, arkitekt

Grundare och designansvarig på arkitektbyrå RITNINGSHUSET. Erfarenheter från grafisk design, produkt- och möbeldesign till bostadshus, fritidshus, bostadsrätter och kommersiella lokaler. Jonathan har varit verksam sedan 2018 och har ett mångsidigt kunnande med ett väl inarbetat kontaktnät av arkitekter, sakkunniga och leverantörer. Jonathan är hängiven och noggrann och utför alla uppdrag med största engagemang.

# PROJEKTBEKRIVNING & VISIONSTEXT

Social hållbarhet handlar om att skapa platser där människor trivs och kan leva ett gott liv, där de grundläggande mänskliga behoven tillgodoses och det finns goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa. För oss betyder social hållbarhet att vi drar nytta av kraften i samhällsutvecklingen för att skapa ökad inkludering, trygghet, tillgänglighet, jämställdhet, hälsa och välmående för alla. Det handlar om att skapa förutsättningar för ett gott liv utifrån de förutsättningar som finns.

Bostadsalternativen i Ludvika är idag begränsade. De flesta hyresrätter i Ludvika är av stora volymer i oattraktiva områden. Att bygga hyresrätter med färre lägenheter och i klassisk stil kommer ge kommunen och området större mångfald i bostadsutbudet. Vi är nischade för just den typen av projekt. De sociala mervärden vi ser handlar framförallt om att göra det möjligt för fler att bo i Ludvika genom att göra boendemiljön mer inkluderande, jämställd och tillgänglig för fler.

De största sociala mervärden vi ser är framförallt följande:

- Äldre som idag bor i Ludvika som av någon anledning ej vill/kan bo kvar i villan eller på gården men som klarar att sköta eget hushåll, ges ett mycket attraktivt bostadsalternativ. Närheten och tillgänglighet till affär samt att alltjämt få vara integrerad i det dagliga samhälleliga livet menar vi är en grundförutsättning för ett gott liv, hälsa och välmående. Befintliga villor kan frigöras i större utsträckning än tidigare och man får en rörelse på bostadsmarknaden.
- Den unga familjen som vill ha ett bekymmersfritt boende i Ludvika ges ett alternativ som idag inte finns då villa/gård eller hyreslägenhet inte är ett alternativ för denna kategori. Ett utmärkt första boende där närheten till skola, förskola och annan service erbjuder en förnämlig miljö för barn att växa upp i. Vi menar att Ludvika kommer erbjuda bästa förutsättningar för hela familjen att leva ett gott liv.

# PROJEKTBESKRIVNING & VISIONSTEXT

Med hänsyn tagen till Hitachis tillväxt vill vi möjliggöra för fler attraktiva bostadsalternativ i Ludvika. Vi tror att hyresrättsformen är ett första steg för den nyinflyttade familjen eller ingenjören.

Vi ser stora sociala mervärden i att integrera yngre och äldre generationen. Det finns otaliga exempel på att generationsintegration är berikande ur många aspekter. Solviken erbjuder en fantastisk boendemiljö som vi vill att fler ska få tillgång till.

Solviken ska bli en länk mellan det nybyggda bostadsområdet på Svanvägen och dåtidens Mansgård och befintlig äldre bebyggelse på Stora Hillänget.

Solviken ska ge ett grönt och ombonat intryck som integreras med omgivande natur och bebyggelse. Gräns mot allmän plats och natur avskiljs med en grönskande häck av björkspirea. Placeringen av huskropparna ger fantastiska siktlinjer från alla uteplatser och balkonger. Varje bostad har två uteplatser som tillsammans ger både morgon- och kvällssol. Vi har samvaroytor som ger möjlighet till bytesdagar för begagnade leksaker, kräftskivor och andra gemensamma aktiviteter. Vi ser även ett flertal möjliga platser för gemensam odling.

Våra huskroppar har byggstenar som symmetriskt komponerade fasader, hörnpilastrar, stående locklistpanel, offerbrädor och en tidsenlig färgsättning. Fönster utgörs av två lufter vardera spröjsat till tre rutor med utsmyckade fönsterfoder. Entréer utförs välkomnande med farstukvist och speglade ytterdörrar. Vi hittar även detaljer som stallyktor, fasadnumrering av svartsmide och dörrhandtag i förnicklad mässing.

För färgsättning använder vi Falu fasad från Falu Vapen. Med hjälp av Falu Vapens färgsortiment kan vi säkerställa att vi uppnår karaktären av en dåtida bebyggelse. Vi garanterar samtidigt en fasad som är lättskött och lever upp till fastighetsägarens krav över tid.

Se bilaga med visualiseringsbilder samt situationsplan, landskapssektion och plan-, sektion- och fasadritningar för området.

# HUR PROJEKTET FÖRHÅLLER SIG TILL DETALJPLANEN

Projektet följer detaljplanen samt erhåller en hög exploateringsgrad utan att ge avkall på områdets kvalitéer. Vår byggnation har en total byggnadsarea om ca 1400 m<sup>2</sup>. Max byggrätt enligt detaljplan BYA ca 1580m<sup>2</sup>.

## TILLGÄNGLIGHET

Vi har fått indikationer om att det finns ett stort intresse från en äldre målgrupp. Den äldre målgruppen ställer högre krav på tillgänglighet och närhet till parkering. Vår utformning uppfyller minst ställda krav på tillgänglighet från Boverket.

Angöringsplatser kommer finnas permanent inom 25 meter från samtliga entréer/bostäder.

Gemensamma gångstråk, vägar och samlingsplatser kommer utgöras med god tillgänglighet. Tomtmarken är idag kuperad vilket ger oss möjlighet att skapa en trevlig dynamik och fina gemensamhetsytor inom området.



# GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

Vi planerar totalt 24 hyresrätter fördelat på 6st 2-planshus med fyra lägenheter i vardera.

Total BOA: 1854 m<sup>2</sup>

Total BTA: 2185 m<sup>2</sup>

Total BYA: ca 1400 m<sup>2</sup>

Sakofall bedriver idag förvaltning av hyresrätter i Ludvika kommun. Den här byggnationen blir en utökning av befintlig förvaltning. Ekonomisk förvaltning sker i egen regi samt teknisk förvaltning sker i samarbete med HSB.

## ÖNSKAT OMRÅDE

Vi önskar område C som rangordnas nummer 1. Vår ansökan gäller endast område C som bidraget avser.

# UPPSKATTAD TIDSPLAN & FINANSIERING

Beräknad totalkostnad för projektet är ca 42.000.000 kr. Projektet kommer finansieras till ca 60% av lokal bank samt ca 40% av Sakofall. Fastigheterna och byggnaderna kommer ägas och förvaltas av Sakofall Hyresbostäder AB. Månadshyrorna på lägenheterna kommer att vara marknadsmässiga med hänsyn tagen till standard, skick och läge.

Om vi tilldelas en markanvisning så planerar vi att söka bygglov i augusti 2023 eller enligt kommunens tidsplan. Vi planerar sedan byggstart av projektet så snart som möjligt och vi har en byggtid på ca 12 månader.

# HÅLLBARHETSBEKRIVNING

Genom att vi skapar rätt förutsättningar för de boende i Solviken tar vi ett steg närmare en bättre miljö. Vi gör plats för ordentliga återvinningsmöjligheter med sorteringskärl som är indelat i fack. Ett för varje avfall och förpackningsslag. Vi skapar plats för kompostering för gödsling av den gemensamma odlingen.

Solviken utformas i största möjliga mån med hållbara, miljövänliga och återvinningsbara material. Vi använder byggmaterial från lokala eller svenska leverantörer. Såsom virke från AB Karl Hedin och fönster från Svenska Fönster. Material och produkter som används följer gällande rekommendationer från BVD, Byggvarudeklarationen och vi verkar för att våra leverantörer ska tillhandahålla säkerhetsdatablad och/eller miljödeklaration.

Byggnaderna uppförs i färdig-kapat lösvirke från AB Karl Hedins Bergslagsstomme som tillverkas i Avesta. Detta bidrar till minskade byggsopor på byggarbetsplatsen. Vi fokuserar på att tillverkningen sker hållbart ur ett miljömässigt, tekniskt och ekonomiskt perspektiv. På så sätt gynnas det lokala näringslivet och vi minskar tunga transporter.

Grundläggning sker med platta på mark för en långsiktig och underhållsfri grundläggning. Mellanbjälklaget kommer utgöras av ett kostnadseffektivt och väl ljudisolerande betongbjälklag från Dalacement.

Vi ställer krav på att utvalda byggentreprenörer har god ordning i verksamheten och arbetar strukturerat i enlighet med ISO 9001. Vi kräver dock inte att entreprenören skall ha formell ISO-certifiering.

## BRF SÖDERBERGS HAGE

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Byggtid:        | Maj 2022 – Maj 2023                   |
| Plats:          | Söderbärke                            |
| Antal Bostäder: | 10                                    |
| Storlekar:      | 6 st 4 ROK 86 kvm & 4 st 3 ROK 76 kvm |
| Insatser:       | 1.595.500 kr – 1.795.000 kr           |
| Projektkostnad: | 23.5 mkr                              |
| Arkitekt:       | Jonathan Jansson                      |

”Söderbergs hage är en nyproduktion i vackra Söderbärke i Dalarna. Bostadsområdet är planerat med närhet till livsmedelsbutiker, kommunikation och natur. Detta bostadsprojekt har vi fått äran att uppföra efter vinst i markanvisningstävling.”

Material levererades av AB Karl Hedin. Tom Sakofall ansvarar för upphandlingen samt finns på plats under hela bygget för att säkerställa kvalité och tidsplan.






## BRF BULLERBYN I HEDEMORA

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Byggtid:        | Maj 2022 – Maj 2023 |
| Plats:          | Hedemora            |
| Antal Bostäder: | 10                  |
| Storlekar:      | 10 st 3 ROK 76 kvm  |
| Insatser:       | 1.750.000 kr        |
| Projektkostnad: | 22.5 mkr            |
| Arkitekt:       | Jonathan Jansson    |





## BRF LISSBRÄNDAN

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Byggtid:        | Maj 2022 – Maj 2023                   |
| Plats:          | Rättvik                               |
| Antal Bostäder: | 12                                    |
| Storlekar:      | 8 st 3 ROK 71 kvm & 4 st 3 ROK 76 kvm |
| Insatser:       | 1.650.000 kr – 1.750.000 kr           |
| Projektkostnad: | 26 mkr                                |
| Arkitekt:       | Jonathan Jansson                      |



