



SVEAFSTIGHETER BOSTAD

December 2016

STRICTLY PRIVATE AND CONFIDENTIAL



sveafastigheter
bostad Part of Brunswick Real Estate

SVEAFASTIGHETER BOSTAD

Sveafastigheter Bostad utvecklar och förvaltar hållbara hyresbostäder i Stockholm, Uppsala, Västerås och Mälardalen.

För alla våra bostäder så utgår vi från tre fokusområden:

- Hyresgästen i fokus
- Prisvärda bostäder
- Ett hållbart samhälle



NÄRVARANDE FÖRVALTNING

Hyresgästerna är vår största tillgång och vårt viktigaste fokus

Vi utvecklar hem där människor ska leva och trivas och målet är att Sveafastigheter Bostad skall tillhöra landets ledande bostadsförvaltare avseende kundnöjdhet. Genom att lyssna på våra hyresgäster blir vi en bättre bostadsutvecklare och en effektivare förvaltare.

- Alla områden ska ha en närvarande och personlig förvaltning
- Snabb respons på felanmälan och förbättringsförslag
- God kommunikation med de boende; från kontraktsskrivning till avflyttning



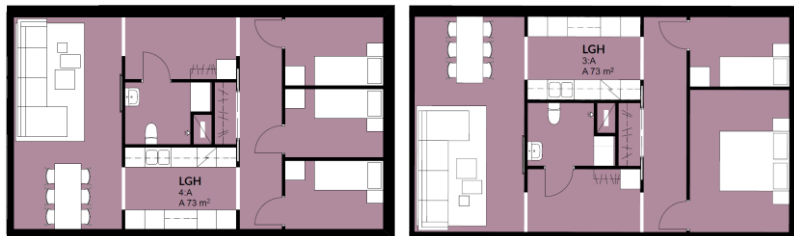
TRIVSAMMA HEM | EN HÅLLBAR MILJÖ

ETT PRISVÄRT BOENDE

Flexibla boenden för singelhushåll, familjer eller kompisar

Genom att bygga och planera smart så kan vi utnyttja alla ytor effektivt så att vi kan hålla nere lägenheternas storlek - och därmed hyran.

- Välplanerade hem med personlig service – ledande inom kundnöjdhet är ett av våra mål
- Trivsamma och funktionella lägenheter med bra förvaring och generösa ljusinsläpp
- Flexibla kontraktsformer med tydliga regler om kvarboende och ersättande av hyresgäster möjliggör kompisboende, sambo- eller familjerelationer i samma lägenhetstyp
- Med en enkel vägg mer eller mindre skapas stor flexibilitet och lägenheten kan anpassas i takt med att livet förändras



”Ta bort väggen och kompisboendet blir hem åt en liten familj.”



FLER SKA HA RÅD ATT BO BRA

Våra bostäder ska vara tillgängliga för så många som möjligt

Vi lyssnar på kommunerna och försöker anpassa våra nya projekt så att de skall passa kommunernas behov av hyresrätter. Vi strävar mot en ökad integration genom att vara öppna för att skriva kontrakt med dem som idag av olika skäl står utanför bostadsmarknaden.

- Vi använder sociala klausuler vid upphandling av både byggentreprenader och förvaltning för att ge långtidsarbetslösa, funktionsnedsatta och nyanlända en chans på arbetsmarknaden
- En andel av våra lägenheter anvisas till kommunerna för sociala ändamål
- Små yteffektiva lägenheter ger en rimlig månadshyra
- Hyresnivåerna skall alltid vara konkurrenskraftiga och förhandlade med hyresgästföreningen
- Vår uthyrningspolicy medger A-kassa, studiemedel samt försörjningsstöd som inkomst
- Vi strävar efter en tidig medborgardialog i våra projekt för att väva in lokala aspekter

“SOM BOSTADSUTVECKLARE HAR VI ETT STORT ANSVAR OCH MÖJLIGHET ATT PÅVERKA – DÄRFÖR ÄR ETT AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE EN NATURLIG DEL AV VÅR VERKSAMHET.”



”OPEN STANDARD” GER LÄGRE BYGGKOSTNAD

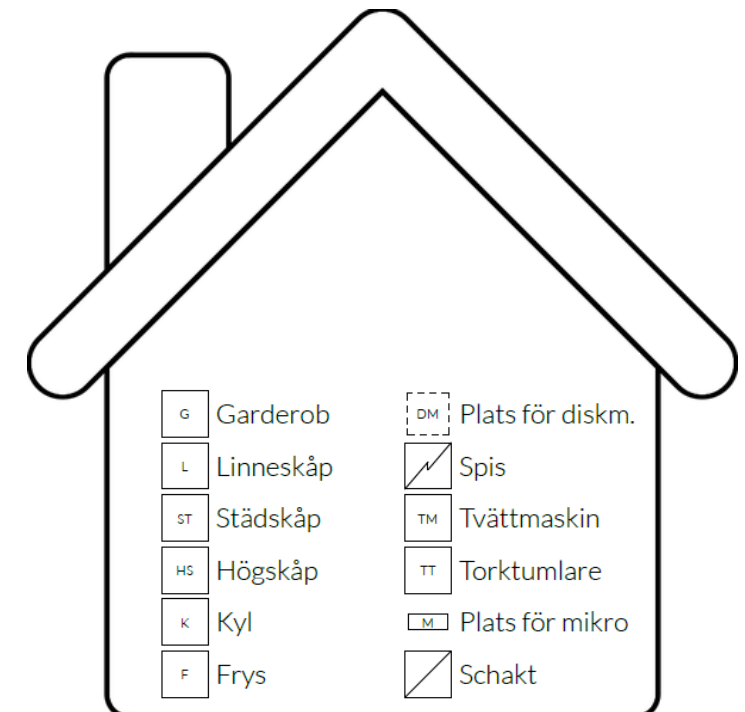
Ökad standardisering inom EU underlättar internationell konkurrens

Genom en ökad standardisering avseende regelverk för byggmaterial och byggnadsarbeten så har det blivit enklare att upphandla total- och underentreprenader i internationell konkurrens. Sveafastigheter arbetar med kreativa och erfarna arkitekter som redan i designfasen tar hänsyn till produktionsvänliga byggmetoder och standarder som går att konkurrensutsätta.

Metoden att kombinera en attraktiv standardiserad design med ett omfattande nätverk av utländska och svenska leverantörer i konkurrens har visat sig mycket framgångsrik med cirka 20 % lägre produktionskostnader jämfört med ”traditionella kostnader” för en totalentreprenör i Sverige.

Exempel på åtgärder som ger minskade byggkostnader:

- Samarbete med olika importörer, internationellt och nationellt t.ex. Lasbet, Link Network och Mitavas Status
- Byggsystem som tillåter delad entreprenadform t.ex. tredelad entreprenad i) mark o grundläggning ii) stomme iii) övrigt
- Modulbyggnad med prefabricerade system ger bra produkter till bra priser

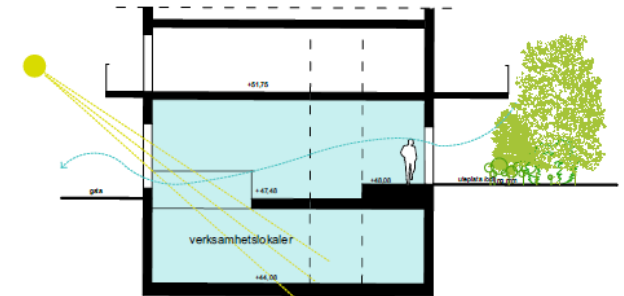


EN TRYGG OCH ATTRAKTIV NÄRMILJÖ

Ta tillvara den kringliggande miljön vid planering av hus och gårdar

Sveafastigheter strävar alltid efter att skapa en närmiljö där natur och stad samspelar. Genom rikedom i fasadmateriell, husformer, fasadliv, fönstersättning, balkongfronter mm så skapas ett område med variation och känsla av småskalighet även inom större utvecklingsområden.

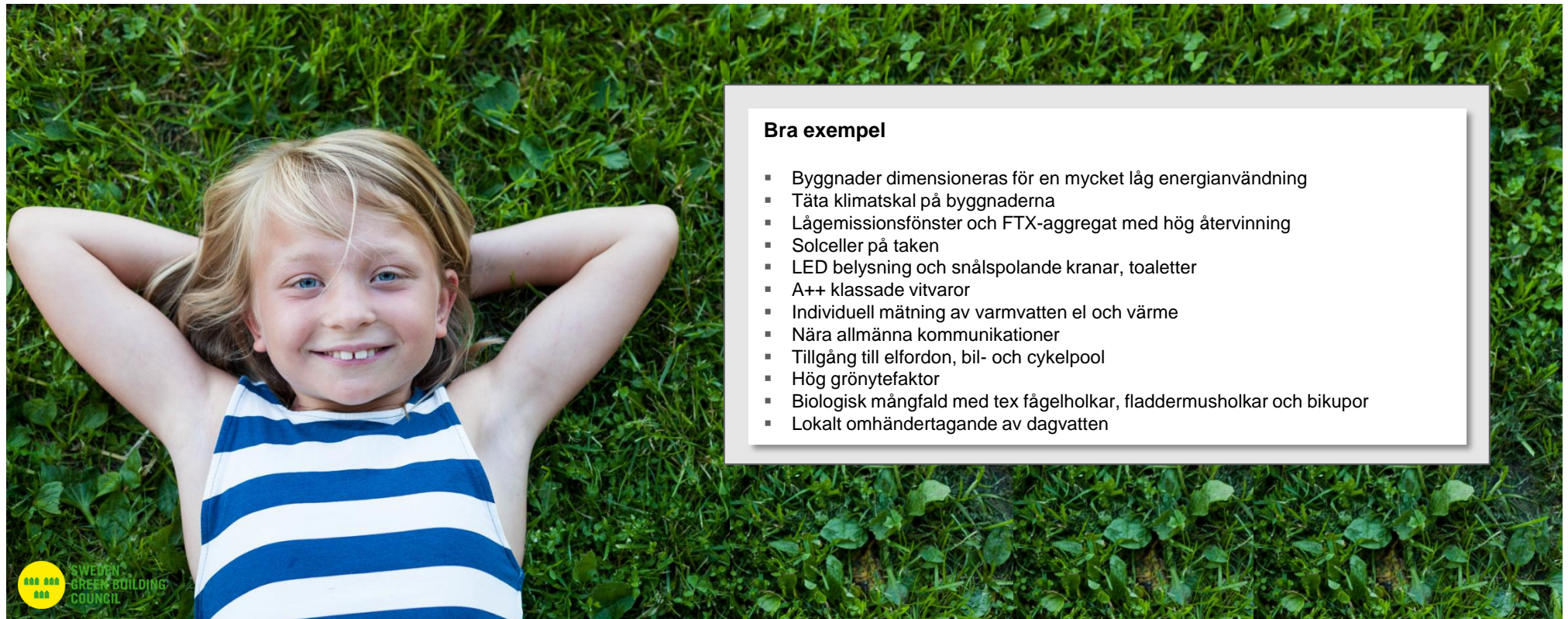
- Gårdarna planeras med naturliga platser för lek, mat, odling, umgänge, avkoppling och motion
- Där förutsättning finns skapas en stadsbild med butiker, caféer och verksamhetslokaler i bottenplanen
- En bred port från gatan ger den som går förbi en glimt av den grönskande innergården
- Trapphusen har dagsljus och direktkoppling till både gatan eller gården utanför
- Där planen tillåter utformas husen för att bidra till stadsekologiska värden genom grönskande fasader som sjuder av liv



FOKUS PÅ MILJÖ OCH SMARTA VAL

God planering och modern teknik ger resurssnåla hus

När vi utvecklar bostäder så strävar vi mot liten resursanvändning och låg miljöpåverkan. Konsulter, entreprenörer och leverantörer skall ha hög miljökompetens och förmåga att omsätta denna till väl fungerande lösningar. Att följa gällande tillämpliga lokala, nationella och internationella lagar och förordningar är en självklarhet och ett krav gentemot samarbetspartners och leverantörer.



Bra exempel

- Byggnader dimensioneras för en mycket låg energianvändning
- Täta klimatskal på byggnaderna
- Lågemissionsfönster och FTX-aggregat med hög återvinning
- Solceller på taken
- LED belysning och snålspolande kranar, toaletter
- A++ klassade vitvaror
- Individuell mätning av varmvatten el och värme
- Nära allmänna kommunikationer
- Tillgång till elfordon, bil- och cykelpool
- Hög grönytefaktor
- Biologisk mångfald med tex fågelholkar, fladdermusholkar och bikupor
- Lokalt omhändertagande av dagvatten

Sveafastigheter är medlem i Sweden Green Building Council



sveafastigheter
bostad Part of Brunswick Real Estate

EKOLOGISKT FOTAVTRYCK

Referensprojekt: Ulleråker i Uppsala

På Sveafastigheter Bostad jobbar vi mycket med det ekologiska fotavtrycket. En viktig del i det arbetet är utformningen av gårdarna, dagvattenhanteringen och biologisk mångfald.

I Ulleråker i Uppsala bygger man en ny stadsdel på en vattentäkt. En viktig faktor är hur dagvattnet tas om hand. Vi lägger stort fokus i detta projekt på dagvattenhanteringen och det ekologiska fotavtrycket.

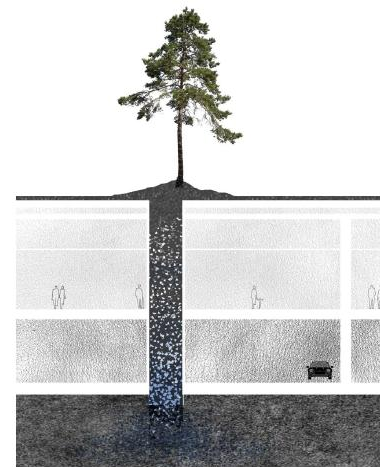
Dagvatten – tre förlopp:

- Infiltration och upptaga i vegetation
- Hårdgjorda ytor för fördröjning och avdunstning
- Fördröjning , filtrering och rening av vatten för möjlighet till bevattning, lek, bilvård etc.

Systemet bygger på att många olika mikrofördröjande multifunktionella magasin kopplas ihop. Sist i systemet finns ett schakt genom bjälklaget för infiltration.

Dagvattensystemet är pedagogiskt och informativt

Innovation och forskning – *dagvatten som utmaning och resurs* samt *trädflytt för skönhet och ökad biodiversitet* i gemensamt forskningsarbete med SLU.



SVERIGES FÖRSTA STÖRRE PLUSENERGIHUS

Referensprojekt: kv Neptun i Västerås

En väsentlig del i hållbarhetsdebatten är hur vi kan ta fram energisnåla bostäder och bostäder som själva producerar energi med hjälp av bland annat solceller. Kv Neptun i Västerås nya miljöstadsdel Öster Mälärstrand planeras som Sveriges första större flerbostadsprojekt (121 lägenheter) med plusenergistandard. Byggnader som producerar mer energi än de förbrukar.

Byggnaderna har planerats utifrån solen för att maximalt kunna utnyttja solenergin. Husvolymerna ger största möjliga yta för solceller i bästa läge och vinkel. Projektet innehåller ledande miljöteknik och ska klara kraven för Miljöbyggnad Guld, men utan kostnader som leder till högre hyror.

- 1250 kvm högeffektiva solceller (330 w/kvm)
- Bergvärme tillsammans med lågtempuppvärmning
- 3e flow-system utan vvc-förluster
- Tätt och välisolerat klimatskal med låga U-värden på fönster



SMARAGDENS FASADER
skala 1:300



Sedumtak mot norr



Entré och uteplatser mot kajen



Solceller mot söder

Sveafastigheter har flera bostadsprojekt i Västerås vilka utvecklas i nära samarbete med Västerås Stad, Mälardalens högskola, Mälarenergi och många fler nytänkande konsulter, entreprenörer och leverantörer.



SOCIAL HÅLLBARHET

Referensprojekt: Apelvägen i Nacka

Sveafastigheter tecknar regelbundet överenskommelser med olika kommuner om att avsätta delar av vårt bestånd till sociala kontrakt.

På Apelvägen i Nacka har vi kommit överens med kommunen att hyra ut samtliga 30 lägenheter till personer som av olika skäl har svårt att ordna bostad på egen hand.

