



Handläggare
Annica Lempke
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
15KS/213

Kommunstyrelsen

Tomträttsavtal för förskola i Porslinskvarteren (minoritetsåterremiss)

Förslag till beslut

Tomträttsavtal mellan Värmdö kommun och KIAB Gustavsberg AB avseende förskola i Porslinskvarteren godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Bakgrund

Kommunfullmäktige behandlade, vid sitt sammanträde den 16 december 2015, tomträttsavtal med KIAB Gustavsberg AB. Ärendet minoritetsåterremitterades med yrkandet: Ärendet återremitteras för att kommunen ska avvakta med att teckna avtal tills egenregin har lämnat anbud på uppförande och drift, för att uppnå större konkurrens avseende såväl kostnad som kvalitet i den pedagogiska verksamheten.

Bedömning

Ärendets återremitterades för att möjliggöra anbud från egenregin, vilket skulle medföra större konkurrens avseende kostnad och kvalitet. Den aktuella markanvisningstävlingen har genomförts i konkurrens, där två anbudsgivare har deltagit. Fristående anordnare av förskoleverksamhet utvärderas och godkänns i enlighet med kommunens riktlinjer på området, vilket bland annat omfattar rutin för det systematiska kvalitetsarbetet. I enlighet med befintliga riktlinjer ska egenregins möjligheter att lämna anbud beslutas av kommunstyrelsen innan upphandling. Så har inte skett i detta ärende.

Att avvakta avtalstecknande med KIAB Gustavsberg AB strider mot kommunens gällande riktlinjer för egenregins möjlighet att lämna anbud och bedöms inte motivera en förnyad anvisnings- och utvärderingsprocess. Tomträttsavtal för förskola i Porslinskvarteren föreslås godkännas.

En fullständig bedömning och konsekvensanalys i ärendet framgår av tidigare tjänsteskrivelse, daterad den 16 november 2015.

**Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Tjänsteskrivelse 2015-11-16. Tomträttsavtal för förskola i Porslinskvarteren.	Bilaggs
2	Markanvisningsavtal	Bilaggs
3	Tomträttsavtal inkl. moderbolagsborgen	Bilaggs
4	Protokollsutdrag KF 2015-12-16 § 224	Bilaggs ej
5	Inbjudan markanvisningstävling för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren	Bilaggs ej
6	Utvärderingsprotokoll	Bilaggs ej
7	Anbud, anbudsgivare 1	Bilaggs ej
8	Anbud, anbudsgivare 2	Bilaggs ej
9	Protokollsutdrag KS 2015-06-17 § 136	Bilaggs ej
10	Protokollsutdrag KS 215-06-07 § 15	Bilaggs ej
11	Protokollsutdrag FNU 2013-05-22 § 87	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

KIAB Gustavsbergs AB

Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson
KommundirektörLars Öberg
Sektorschef samhällsbyggnad och
tillväxt



Handläggare
Annica Lempke
Kansli- och utredningsavdelningen

Diariumnummer
15KS/213

Kommunstyrelsen

Tomträttsavtal för förskola i Porslinskvarteren (minoritetsåterremiss)

Förslag till beslut

Tomträttsavtal mellan Värmdö kommun och KIAB Gustavsberg AB avseende förskola i Porslinskvarteren godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Bakgrund

Kommunfullmäktige behandlade, vid sitt sammanträde den 16 december 2015, tomträttsavtal med KIAB Gustavsberg AB. Ärendet minoritetsåterremitterades med yrkandet: Ärendet återremitteras för att kommunen ska avvakta med att teckna avtal tills egenregin har lämnat anbud på uppförande och drift, för att uppnå större konkurrens avseende såväl kostnad som kvalitet i den pedagogiska verksamheten.

Bedömning

Ärendets återremitterades för att möjliggöra anbud från egenregin, vilket skulle medföra större konkurrens avseende kostnad och kvalitet. Den aktuella markanvisningstävlingen har genomförts i konkurrens, där två anbudsgivare har deltagit. Fristående anordnare av förskoleverksamhet utvärderas och godkänns i enlighet med kommunens riktlinjer på området, vilket bland annat omfattar rutin för det systematiska kvalitetsarbetet. I enlighet med befintliga riktlinjer ska egenregins möjligheter att lämna anbud beslutas av kommunstyrelsen innan upphandling. Så har inte skett i detta ärende.

Att avvakta avtalstecknande med KIAB Gustavsberg AB strider mot kommunens gällande riktlinjer för egenregins möjlighet att lämna anbud och bedöms inte motivera en förnyad anvisnings- och utvärderingsprocess. Tomträttsavtal för förskola i Porslinskvarteren föreslås godkännas.

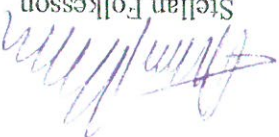
En fullständig bedömning och konsekvensanalys i ärendet framgår av tidigare tjänsteskrivelse, daterad den 16 november 2015.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Tjänsteskrivelse 2015-11-16. Tomtötsavtal för förskola i Porslinskvartären.	Bilaggs
2	Markanvisningsavtal	Bilaggs
3	Tomtötsavtal inkl. moderbolagsborgen	Bilaggs
4	Protokollsutdrag KF 2015-12-16 § 224	Bilaggs ej
5	Inbjudan markanvisningsstävling för byggnation och drift av förskola i Porslinskvartären	Bilaggs ej
6	Utvärderingsprotokoll	Bilaggs ej
7	Anbud, anbudsgivare 1	Bilaggs ej
8	Anbud, anbudsgivare 2	Bilaggs ej
9	Protokollsutdrag KS 2015-06-17 § 136	Bilaggs ej
10	Protokollsutdrag KS 215-06-07 § 15	Bilaggs ej
11	Protokollsutdrag FNU 2013-05-22 § 87	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

KIAB Gustavsborgs AB
Samhällsbyggnadsavdelningen


Stellan Folkesson
Kommundirektör


Lars Öberg
Sektorschef samhällsbyggnad och tillväxt



Tomträttsavtal för förskola i Porslinskvarteren

Förslag till beslut

1. Tomträttsavtal mellan Värmdö kommun och KIAB Gustavsberg AB avseende förskola i Porslinskvarteren godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Beslutet om att teckna ett markanvisningsavtal för förskola med KIAB Gustavsberg AB har tagits av kommunstyrelsen (KS 2015-06-17 § 136). Godkännande att teckna tomträttsavtalet var uppe för beslut i kommunfullmäktige 2015-06-17, ärendet återremitterades för komplettering av alla anbudshandlingar och uppdaterad finansiell status på anbudsgivaren. Genom att teckna tomträttsavtalet fullföljer kommunen sina åtaganden enligt markanvisningsavtalet med KIAB Gustavsberg AB.

Bakgrund

För att tillgodose det behov av förskoleplatser som kommer att uppstå i samband med de nya bostäderna i Porslinskvarteren har det i detaljplanen skapats en byggrätt för en förskola på kommunens fastighet Gustavsberg 1:317.

Beslut om att teckna avtal om markanvisning för förskolan i Porslinskvarteren togs av kommunstyrelsen 2015-06-17. Enligt markanvisningsavtalet ska kommunen fortsätta äga fastigheten och upplåta den med tomträtt till KIAB Gustavsberg AB. Tomträtt föreslås upplåtas för en första upplåtelseperiod om 60 år. Avgäldsregleringsperioderna ska vara 10 år.

Ärendebeskrivning

Syftet med markanvisningen för förskolan i Porslinskvarteren var att under konkurrens utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet. Beslut om att teckna avtal om markanvisning för förskolan i Porslinskvarteren har tagits av kommunstyrelsen (KS 2015-06-17 § 136§) och anbudsvinnarna blev KIAB Fastigheter AB och Castor Projekt AB. Enligt anbudet avsåg dessa två bolag bilda ett gemensamt bolag vid vunnen markanvisning av förskolan med bägge anbudsgivarna som solidariska borgenärer. Bolaget har bildats och heter KIAB Gustavsberg AB.



Ett skallkrav i markanvisningen var att anbudsgivarna skulle uppvisa att de ej är belastade med skatteskulder och kan uppvisa soliditetskrav enligt rating Soliditet AA eller motsvarande. KIAB Fastigheter AB och Castor Projekt AB har i anbudet bifogat handlingar som visar att båda bolagen klarar detta krav.

Som säkerhet för KIAB Gustavsberg AB ska kommunen erhålla solidarisk moderbolagsborgen från KIAB Fastigheter AB och Castor Projekt AB, vilket regleras i tomträttsavtalet.

Bolaget KIAB Gustavsberg AB har nyligen upprättats för förskolans ändamål och därför bifogas inga handlingar på bolagets finansiella status. Kommunens säkerhet för bolaget säkerställs genom moderbolagsborgen.

KIAB Gustavsberg AB har ett samarbete med Thorengruppen AB som kommer att vara anordnare av förskoleverksamheten. Thorengruppen AB har ansökt om att blir godkända enligt kommunens riktlinjer för godkännande av fristående förskola. Beslutet om Thorengruppen godkänns enligt kommunens riktlinjer tas av sektorschefen för kultur- och utbildningssektorn, beslutet planeras att tas i november.

Bedömning

Om Thorengruppen AB godkänns enligt riktlinjerna uppfyller KIAB Gustavsberg AB alla kraven som ställdes i markanvisningen och genom att teckna tomträttsavtalet fullföljer kommunen sina åtaganden enligt markanvisningsavtalet med KIAB Gustavsberg AB. Beslutet att upplåta marken för förskola är redan taget (KS 2015-06-17 § 136). Förskolan kommer senast att öppnas i maj 2017.

Förvaltningen föreslår att tomträttsavtal ska tecknas med KIAB Gustavsberg AB.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen köpte marken av Landvik & Dahl för 2 675 000 kr. Kommunen ska även betala kommande saneringskostnad som beräknas till ca 400 000 kr. Fastigheten kommer inte att belastas av några gatukostnader och KIAB Gustavsberg AB kommer att stå för VA avgifterna.

Genom att upplåta marken med tomträtt så får kommunen inte in hela intäkten vid överlåtelsen utan kommunen får istället en årlig avgäld. Tomträtten medför en årlig avgäld på 142 500 kronor per år för marken. Avgälden ligger fast i 10 år och därefter sker en omreglering som bygger på då aktuellt markvärde.

Då marken endast kan användas till ändamålet förskola kan man inte jämföra avgälden med en avgäld för t.ex. bostäder.

Konsekvenser för miljön

Förslag till beslut har inga omfattande konsekvenser för miljön. Det saknas dock förskolor i området, och resor till andra delar av kommunen för att hämta och lämna barn på förskola kan bli avsevärt kortare än om förskolan inte byggdes.

Konsekvenser för medborgarna

Konsekvenser redovisas nedan under konsekvenser för barn.

Konsekvenser för barn

Fler förskoleplatser kommer att skapas samt att valmöjligheten blir större då kommunen får tillgång till ytterligare en förskoleutövare. En förskola i närområdet innebär en standardhöjning för småbarnsfamiljerna.

Ärendets beredning

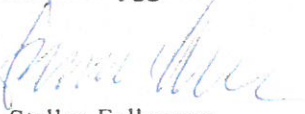
Ärendet har beretts av samhällsbyggnadsavdelningen i dialog med kultur- och utbildningssektorn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Inbjudan till markanvisningstävling för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren	Bilaggs
2.	Utvärderingsprotokoll	Bilaggs
3.	Markanvisningsavtal	Bilaggs
4.	Tomträttsavtal (inkl moderbolagsborgen)	Bilaggs
5.	Anbud, anbudsgivare 1	Bilaggs
6.	Anbud, anbudsgivare 2	Bilaggs
7.	KS 2015-06-17 §136	Bilaggs ej
8.	KS 2012-06-07 §15	Bilaggs ej
9.	FNU 2013-05-22 §87	Bilaggs ej
10.	Tjänsteskrivelse 15KS/213-2	Bilaggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

KIAB Gustavsberg AB
Samhällsbyggnadsavdelningen



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Lars Öberg
Sektorchef samhällsbyggnad och
tillväxt

Ny förskola i Porslinskvarteren, Värmdö Kommun

Mellan Värmdö kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, ("Kommunen"), och KIAB Gustavsberg AB, org nr: 556694-6637, Sjökullens väg 4, 133 35 Saltsjöbaden, ("Bolaget"), har träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende tomrättsupplåtelse, uppförande av byggnad, och utförare av förskoleverksamheten av ny förskola inom fastigheten Gustavsberg 1:317 (Fastigheten) i Fabriksstaden, Värmdö Kommun.

§ 1.BAKGRUND

En ny detaljplan för fabriksområdet i Gustavsberg benämnd Fabriksstaden antogs av Värmdö kommunfullmäktige 2011-12-14 och beslutet vann laga kraft 2013-07-25. Detaljplanen innebär en omvandling av fabriksområdet till ett attraktivt bostadsområde av hög kvalitet omfattande totalt ca 1400 lägenheter i både om- och nybyggnad. Området ska också inrymma service och verksamheter.

Syftet med detta avtal är att reglera frågor som avser kommunens upplåtelse av fastighet för ny bebyggelse med förskoleverksamhet.

Bolaget tilldelas uppdraget i enlighet med anbud i konkurrens vid anbudsgivning under våren 2015.

§ 2.DETALJPLANEN

För fastigheten gäller detaljplan som också omfattar ett större omkringliggande exploateringsområde. Bolaget ska beakta planens bestämmelser och intentioner och genomföra utbyggnad inom fastigheten i den omfattning som framgår av Bolagets förslag enligt bifogad illustration.

§ 3.MARKANVISNING

Kommunen anvisar till Bolaget fastigheten Gustavsberg 1:317. Fastigheten har markerats på bilagd karta. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt till Bolaget.

§ 4.TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Kommunen ska upplåta fastigheten med tomträtt till Bolaget enligt villkor i bilagt tomträttsavtal. Avgälden för tomträtten åsätts i enlighet med det anbud som Bolaget lämnat. Avgälden är inklusive gatukostnader men exklusive anslutningsavgift för VA.

Ny förskola i Porslinskvarteren, Värmdö Kommun

Syftet med upplåtelsen är att Bolaget inom området ska uppföra byggnad med lokaler för fristående förskola. Tomträttsavtal ska tecknas mellan parterna när detta markanvisningsavtal har vunnit laga kraft och föreslagen utförare av förskoleverksamheten uppfyller kraven för att bli godkänd i enlighet med skollagen och kommunens riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

§ 5.FÖRSKOLEVERKSAMHETEN

Förskoleverksamhet ska upplåtas för ca 100 barn. Dimensioneringen får dock anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande bostadsområdets utveckling.

Huvudman för förskoleverksamheten ska genom ansökan om godkännande av fristående förskola, enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola, få kommunens godkännande till detta.

§ 6.ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet såsom huvudgator, lokalgator, parker etc. Fastighetens andel av kostnaderna för allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet ingår i tomträttsupplåtelsen.

§ 7.VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till kommunen erlagga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 8.GATUKOSTNADER

I tomträttsupplåtelsen enligt § 4 ingår den på fastigheten belöpande gatukostnadsersättning enligt detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för förbättring eller nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar i anslutning till fastigheten som kan komma att krävas i framtiden efter det att detaljplanen genomförts.

§ 9.BYGGLOVSAVGIFT

Bolaget ska i samband med att bygglov erhålls betala bygglovavgift enligt Kommunens bygglovtaxa. Planavgift enligt bygglovtaxa ska inte utgå.

§ 10. ANSLUTNINGSAVGIFTER

Samtliga avgifter för anslutning av vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och tele etc för markområdet ska betalas av Bolaget enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

Ny förskola i Porslinskvarteren, Värmdö Kommun

§ 11. PARKERINGSPLATSER

Enligt Värmdö kommuns riktlinjer ska det finnas en (1) parkeringsplats/angöringsplats per 15 barn vid förskoleverksamhet samt 0,5 parkeringsplatser per arbetande vid förskolan. Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

§ 12. GESTALTNINGSANVISNINGAR OCH MILJÖPROGRAM

Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser och i enlighet med planens gestaltningsanvisningar och miljöprogram för framtidens Gustavsberg. De nya lokalerna ska kunna fungera som ett föredöme för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande.

Fjärrvärme finns inom planområdet och Kommunen rekommenderar anslutning till fjärrvärmenätet för miljövänlig uppvärmning.

Bolaget ska anordna utrymme för avfallsåtervinning i olika fraktioner.

§ 13. UPPLAGSPLATS

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd utnyttja mark utanför fastigheten för upplag, parkering eller annat ändamål i samband med bebyggande av området.

§ 14. TIDSPLAN / UTBYGGNADSORDNING

Exploateringen är beroende av tidplanen för genomförandet av anslutande infrastruktur, vägar och VA. Anslutande infrastruktur bedöms kunna färdigställas senast 2015-09-30. F.n. planeras att förskolans verksamhet ska kunna starta januari 2017.

§ 15. HINDER I GENOMFÖRANDET

Om genomförandet av exploateringen förhindras av orsaker som parterna inte kan påverka kan parterna påfordra att genomförandet av exploateringen ska avbrytas eller uppskjutas. Detta ska omedelbart meddelas den andra parten skriftligen. Ingendera parten har, i dessa fall, rätt till ersättning från den andre om samarbetet avbryts.

§ 16. SÄKERHET

För fullgörande av Bolagets förpliktelser i detta avtal ska Bolaget i tomträttsupplåtelsen säkerställa byggnadsskyldighet, genom färdigställande av byggnaderna, inom 15 månader från undertecknande av tomträttsavtalet. Om föreslagen bebyggelse inte färdigställts inom denna tidsperiod ska vite utgå till Värmdö kommun med ett belopp om fem miljoner kronor (5 000 000 kr). Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom föreskriven tid är vitesbeloppet förfallet till betalning en (1) vecka efter att tidsfristen gått ut.

Ny förskola i Porslinskvarteren, Värmdö Kommun

§ 17. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 18. KONTAKT OCH SAMORDNING

Bolaget ska kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från att tomträtsavtalet har tecknats till att exploateringen genomförts i sin helhet. Kommunens kontaktperson är Gustavsbergsprojektet, Sofia Vogel.

För myndighetsfrågor hänvisas dock till respektive myndighet.

§ 19. ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Vid överlåtelse av tomträtt som omfattas av detta avtal ska Bolaget förbinda den nye tomträttshavaren att iaktta vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande tomträttshavare.

§ 20. TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den 2015-.....

Värmdö den 2015-.....

För Värmdö Kommun

För Bolaget

.....

Bilagor:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Bolagets illustration |
| 2 | Tomträtsavtal |
| 3 | Fastighetskarta |
| 4 | Gestaltningsskisser |
| 5 | Miljöprogram |

Mellan Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och KIAB Gustavsberg AB, org.nr 556694-6637 nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 UPPLÅTELSE

Kommunen upplåter från och med den ("Upplåtelsedagen") till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Gustavsberg 1:317 i Värmdö kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **142 500 kronor**. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

§ 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får endast nyttjas för förskoleverksamhet i enlighet med gällande detaljplan omfattande:

- Lokaler 950 kvm bruttoarea(BTA)

§ 4 BYGGNADSSKYLDIGHET

Tomträttshavaren ska senast 2017-01-01 färdigställt ny bebyggelse inom tomträtten omfattande minst 950 kvm bruttoarea.

Om bebyggelse inte har färdigställts vid denna tidpunkt ska Tomträttshavaren till Kommunen erlägga vite om 5 000 000 kronor. Vitet ska erläggas senast 2017-03-30.

Kommunen kan medge förlängning av tidpunkten för byggnadsskyldighetens fullgörande om det finns särskilda skäl.

Som säkerhet för detta vitesbelopp ska kommunen erhålla solidarisk moderbolagsborgen, enligt bilaga 1, från Tomträttshavarens ägare senast 5 dagar efter ingången Tomträttsavtal. Kommunen ska, efter anfordran från Tomträttshavaren, återlämna moderbolagsborgen till Tomträttshavaren, dock tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts och slutbevis erhållits."

§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov erfordras, ska underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar ska av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de, inom av kommunen bestämd skälig tid, ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas. Även obebyggd del av fastigheten ska hållas i vårdat skick.

§ 6 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjandet får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande. Innan sådan ändring sker ska, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som ska gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§ 7 VATTEN, AVLOPP OCH GATUKOSTNADER

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp ska erläggas av tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 8 UPPLÅTELSE

Tomträttsinnehavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant skriftligt medgivande.

§ 9 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från det kvartalsskifte som infaller närmast efter upplåtelsedagen.

§ 10 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen rätt att säga upp tomträttsavtalet vid utgång av vissa tidsperioder. Den första perioden ska omfatta sextio (60) år räknat från Upplåtelsedagen och de därpå följande perioderna ska omfatta 40 år.

§ 11 LÖSEN AV BYGGNAD MM

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 10 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen ska utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet ska bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 12 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE R. R.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

§ 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erläggs av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttsinnehavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder inte vidtas har kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 15 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren skyldig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 16 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den

.....den

Värmdö kommun

För tomträttshavaren

.....
Monica Pettersson
Kommunstyrelsens ordförande

.....
.

.....
Stellan Folkesson
Kommundirektör

.....
.....

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

.....

.....

.....

.....

Moderbolagsborgen

Fastighetsägare: Värmdö kommun AB Org nr: 212000-0035

Tomträttshavare: KIAB Gustavsberg Org nr: 556694-6637

Tomträtthavaren har inträtt tomträttsavtal (Avtalet) avseende Fastigheten Gustavsberg 1:317 (Fastigheten) belägen i Värmdö kommun.

I § 4 "Byggnadsskyldighet" i Avtalet föreligger även ett Vite för Tomträttshavaren i det fall bebyggelsen ej är uppförd inom föreskriven tid.

Tilldelning av tomträtt har skett efter en Markanvisningstävling där Borgenärerna lämnade gemensamt anbud med syftet att vid tilldelning av markanvisning teckna Avtalet med den till lika delar ägda Tomträttshavaren.

Tomträttshavaren är till lika delar ägd av:

- (i) KIAB Fastigheter AB Org Nr: 556047-4966
- (ii) Castor Projekt AB, Org Nr: 556807-5187

Gemensamt benämnda såsom Borgenärerna.

Som säkerhet för det Vite som enligt § 4 i Avtalet kan åligga Tomträttshavaren går härmed KIAB Fastigheter AB Org Nr: 556047-4966 och Castor Projekt AB, Org Nr: 556807-5187 solidarisk i borgen såsom för egen skuld.

Borgenärernas ansvar upphör i samband att bebyggelsen uppförts enligt §4 "Byggnadsskyldigheten" i Avtalet.

Stockholm 2015-____-____

KIAB Fastigheter AB

Castor Projekt AB

Henrik Söderberg
Firmatecknare

Petter Hallenberg
Firmatecknare



Inbjudan till markanvisningstävling för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren





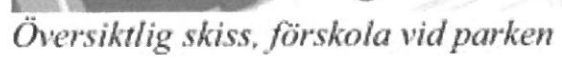
Innehållsförteckning

Markanvisning för byggnation och drift av förskola i Fabriksstaden	4
Anbudsförutsättningar	5
Projektunderlag	5
Skolpeng år 2015	6
Utveckling av Gustavsberg, Fabriksstaden	7
Området	7
Bebyggelsens utformning och miljö.....	7
Samordning med intilliggande exploatering. Tidplan.	7
Energikrav	7
Markanvisningsavtal, tomträttsavtal	8
Förskoleverksamheten.....	8
Anbud på markanvisning av tomträtt.....	8
Anbud	8
Skallkrav	9
Utvärderingskriterier	9
Ombud och kontaktperson.....	9
Tidpunkt för anbudsgivning	9

Bilagor

Markanvisningsavtal

Tomträttsavtal

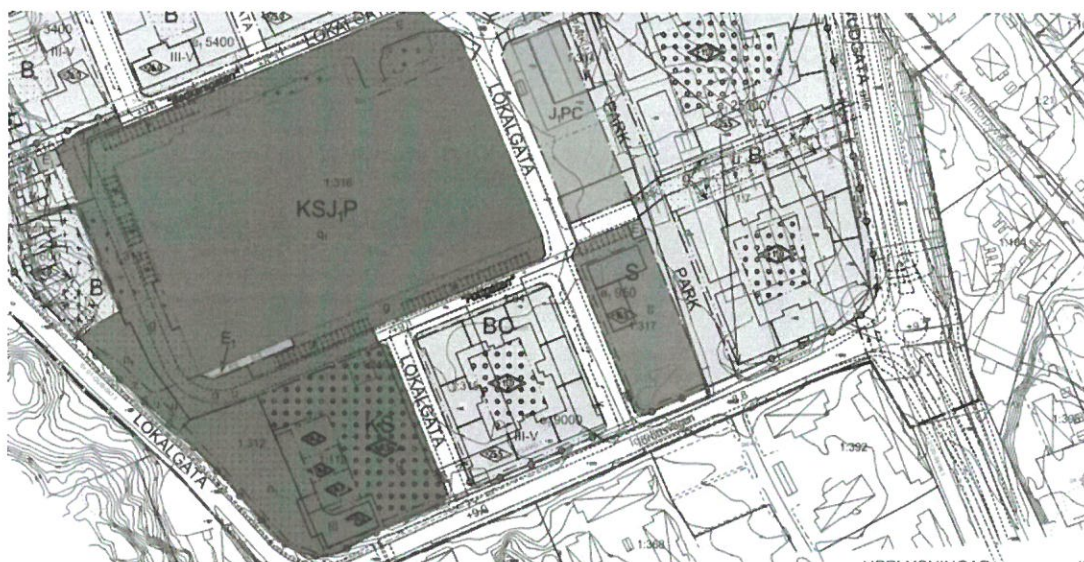


Markanvisning för byggnation och drift av förskola i Porslinskvarteren

Värmdö Kommun inbjuder Er att lämna anbud för markanvisning avseende Fastigheten Gustavsberg 1:317 för byggnation av förskola i Porslinskvarteren, inom detaljplan Fabriksstaden, med plats för ca 100 barn.

Kommunen avser att teckna avtal om markanvisning med den anbudsgivare som utvärderas med bästa anbud, nedan kallad Bolaget. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Syftet är att under konkurrens utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet. Bolaget ska samarbeta med och hyra ut lokalen till en, av Värmdö kommun och enligt Värmdö kommuns riktlinjer för godkännande av fristående förskola, godkänd anordnare av förskoleverksamhet.

Markanvisningen genomförs inom ramarna för Gustavsbergsprojektet, enligt beslut av kommunstyrelsens fastighetsutskott (KSFU) i Värmdö kommun.





Anbudsförutsättningar

Projektunderlag

- Detaljplan för Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl. Laga kraft 2013-07-25. Arkivbeteckning D202.
- Miljöprogram, inklusive policy för energihushållning,
- Planbeskrivning med gestaltungsanvisningar för Fabriksstaden.
- Riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

Projektunderlag finns att hitta på kommunens hemsida. Gå in på www.Varmdo.se och fortsatt sökväg är:

Bygga, bo och miljö – Bostäder och offentliga lokaler – Pågående markanvisningar
eller länk:

<http://www.varmdo.se/byggaboochmiljo/bostaderochoffentligalokaler/pagaendemarkanvisningar.4.28a80d9d13dcb0f021b2a7.html>

Skolpeng år 2015

Förskola

Skolpeng innebär en ersättning, enligt Värmdö Kommuns ersättningsnorm för 2015, enligt nedanstående tabell.

En del av skolpengen 2015 är socioekonomiskt differentierad. Modellen innebär att förskolor med många barn som har lågutbildade föräldrar får en större resurstilldelning jämfört med förskolor som har färre barn i denna kategori. Startbidrag utgår som engångsersättning enligt beslut 09 KS/0357 och är en extra månads skolpeng som är beräknad på genomsnittet av antalet barn under driftmånaderna 4-6.



Peng i kr per barn och år	Peng 2014	Peng 2015 exkl. pålägg 3 %	Lokal-ersättning 2015	Adm. pålägg 3	Peng 2015
1-3 år	126 186	108 698	14 838	3 706	127 242
1-3 år, 25 tim	92 824	76 087	14 838	2 728	93 653
4-5 år	103 457	86 481	14 838	3 040	104 359
4-5 år, 25 tim	76 913	60 535	14 838	2 261	77 634
Allmän förskola, 15 tim	50 778	42310	7 419	1 492	51 221
Föräldrars utbildningsnivå					
Andel föräldrar i % med icke eftergymnasial utbildning			Belopp per barn och år i kronor		
15-25			0		
26-30			530		
31-35			1 060		
36-40			1 590		
41-45			2 120		
46-50			2 650		
51-55			3 180		
56-60			3 710		
61-65			4 240		
66-70			4 770		
71-75			5 300		

Utveckling av Gustavsberg, Porslinskvarteren

Utvecklingen av Porslinskvarteren (detaljplan för Fabriksstaden) syftar till att möjliggöra en omvandling av gamla Gustavsbergs fabriksområde till en öppen och levande stadsdel med bostäder, verksamheter och service. Den historiska miljön ska samtidigt vara avläsbar för nya invånare och besökare. Det nya bostadsområdet ska bli en integrerad del av centrala Gustavsberg med en stark koppling mot centrum. Planen ger plats för ca 1400 bostäder samt såväl nya som befintliga verksamheter. Med hänsyn till att planen omfattar ett relativt stort område kommer utbyggnadstiden att sträcka sig över en tidsperiod om 10-15 år. Detaljplanen ger plats för en ny förskola i den södra delen av planen. Kommunen avser att bygga 3 nya förskolor i det centrala Gustavsberg (å ca 100 barn) varvid detta blir den första etableringen.

Porslinskvarteren ägs till huvuddelen av olika privata fastighetsbolag. En mindre del av fastigheterna ägs av Värmdö Kommun. Kommunen ska förvärva mark för bostäder samt har förvärvat aktuell tomt för förskola.

Området

Fastigheten för aktuell markanvisning är utlagt som förskola med planbestämmelse S, och tomtarean är ca 2450 kvm. Enligt planbestämmelserna kan området exploateras med byggnad, i två våningar, med en största bruttoarea (BTA) om 950 kvm.

Bebyggelsens utformning och miljö

Bebyggelsen ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser och i enlighet med planens gestaltningsanvisningar och miljöprogram för framtidens Gustavsberg. De nya lokalerna ska kunna fungera som ett föredöme för miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande

Enligt Värmdö kommuns riktlinjer ska det finnas en (1) parkeringsplats/angöringsplats per 15 barn vid förskoleverksamhet samt 0,5 parkeringsplatser per arbetande vid förskolan.

Samordning med intilliggande exploatering. Tidplan.

Exploateringen är beroende av tidplanen för genomförandet av anslutande infrastruktur, vägar och VA, vilken planeras vara färdigställd senast i september 2015. För närvarande planeras att förskolans verksamhet ska kunna starta januari 2017.

Energikrav

Den planerade bebyggelsen ska utföras klimateffektivt. Bolaget ska under genomförandeprocessen visa att den planerade bebyggelsen klarar högt ställda energikrav. Uppplysningsvis kommer området att betjänas med fjärrvärme.

Markanvisningsavtal, tomträttsavtal

Markanvisning tecknas för en utbyggnad i överensstämmelse med detaljplanen.

Markanvisningsavtalet ska reglera genomförandet av exploateringen bl.a. avseende byggnadernas utförande och disposition. Avtalet ska också omfatta villkor för tomträttsupplåtelse samt tidplan för exploateringens genomförande och driftstart för förskoleverksamheten. Avtalskoncept till tomträttsavtal enligt bilaga.

Tomträttsavtal tecknas efter projektering när Bolaget erhållit byggnadslov och därmed visat att den kommande bebyggelsen uppfyller kraven i markanvisningsavtalet. Tomträtt upplåts för en första upplåtelseperiod om 60 år. Avgäldsregleringsperioderna ska vara 10 år.

Förskoleverksamheten

Förskoleverksamhet ska upplåtas för ca 100 barn. Dimensioneringen av verksamheten får dock anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande bostadsområdets utveckling.

Huvudman för förskoleverksamheten ska genom ansökan om att bedriva förskola få kommunens godkännande till detta.

Anbud på markanvisning av tomträtt**Anbud**

Anbud ska lämnas avseende byggnation och förvaltning av byggnad för förskoleverksamhet. Vinnande anbudsgivare ska planera, planlägga och bygga avsedda byggnader för förskoleverksamhet. Anbudet ska också omfatta överenskommelse med huvudman för att driva förskoleverksamheten. Huvudmannen ska godkännas av Värmdö kommun enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola. Anbudet ska innehålla redogörelser enligt följande punkter:

- Tomträttsavgäld, kronor/ år, med basmånad dec 2015 som indexeras med KPI fram till upplåtelsedagen.
- Förslag till byggnadskoncept med byggnadens area och rumsfunktioner samt situationsplan över fastigheten.
- Beskrivning av organisation, arkitekt och projektledning för genomförande av byggnation.
- Bekräftelse av tidplan för genomförande med krav att verksamheten ska öppnas i januari 2017.
- Relevanta referensobjekt avseende förvaltning av förskole-/skollokalerna
- Redovisning av system för säkerställande av miljökriterier och hållbarhet
- Redovisa överenskommelse med anordnare av förskoleverksamhet. Kort presentation med meritförteckning och referensobjekt

- Soliditets-/likviditetsbedömning. Upplysningscentralens, lägst klass 3 eller motsvarande.
- Anbudslämnarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande.

Skallkrav

Anbudsgivare ska uppvisa att de ej är belastade med skatteskulder och kan uppvisa soliditetskrav enligt rating Soliditet AA eller motsvarande.

Utvärderingskriterier

Utvärdering sker av följande kriterier:

1. Tomträttsavgäldens storlek
2. Kompetens avseende förvaltning av skollokaler och liknande objekt.
3. Kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion

Vid utvärdering kommer poängbedömning av utvärderingskriterierna att ske i en skala 1-5, där fem är bäst. För punkt 1 ges 5 poäng till högsta avgäld, därefter rangordning efter minskande avgäld. Utvärdering av kriterierna 2 och 3 bedöms sammanslaget och rangordnas med en poängskala 1-5. Slutlig utvärdering sker efter sammanräkning av kriteriepoängen med viktning enligt följande:

50 % x kriterie 1

50 % x kriterie 2 plus 3

Ombud och kontaktperson

Värmdö Kommuns ombud är Lars Öberg, sektorchef för Samhällsbyggnad och tillväxt
Kontaktperson avseende markanvisningen är Peter Stenberg, Structor 070-693 03 67
Kontaktperson avseende förskoleverksamheten är Anna Boman 08-570 476 06.

Tidpunkt för anbudsgivning

Anbud ska ha kommit kommunen tillhanda senast den 26 mars 2015. Samtliga dokument ska inges i pappersform i tre exemplar samt i digital form på USB-minne. Handlingarna ska levereras i slutet omslag utan avsändare eller firmabeteckning, märkt:

”Markanvisning Förskola Gustavsberg”

Tävlingsbidrag ska sändas till:

Värmdö kommun,
Kommunledningskontoret
Att; Sofia Danielsson
Skogsbovägen 9-11,
134 81 Gustavsberg



Handläggare
Sofia Vogel
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/213

Utvärdering av anbud för markanvisning avseende en förskola i Porslinskvarteren

Värmdö kommun avser att teckna avtal om markanvisning för en förskola i Porslinskvarteren med den anbudsgivare som utvärderas med bästa anbud. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Syftet är att under konkurrens utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet.

Förskoleverksamhet ska upplåtas för ca 100 barn. Dimensioneringen av verksamheten ska anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande bostadsområdets utveckling.

Anbud ska lämnas avseende byggnation och förvaltning av byggnad för förskoleverksamhet. Vinnande anbudsgivare ska planera, planlägga och bygga avsedda byggnader för förskoleverksamhet. Anbudet ska också omfatta en överenskommelse med huvudman för att driva förskoleverksamheten. Huvudmannen ska godkännas av Värmdö kommun enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

Sista tidpunkt för inlämning av anbud/intresseanmälan var 2015-03-26

Anbudsöppning

Anbudsöppning genomfördes 2015-03-27. Under öppningen deltog Sofia Vogel Fd Danielsson, Peter Stenberg och Anna Sterud. Ett öppningsprotokoll upprättades och varje anbud fick ett eget nummer. Totalt inkom 2 anbud under utsatt tid.

Utvärderingsgruppen har bestått av:

Sofia Vogel Fd Danielsson, Peter Stenberg och Anna Sterud.

Utvärderingsgruppen arbetade med utgångspunkt från ett antal kriterier som redovisats i intresseanmälan:

1. Tomträttsavgäldens storlek
2. Kompetens avseende förvaltning av skollokaler och liknande objekt.
3. Kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion

Vid utvärderingen gjordes en poängbedömning av utvärderingskriterierna i skalan 1-5, där fem är bäst. För kriterie 1 ges 5 poäng till högsta avgäld, därefter rangordning efter minskande avgäld. Utvärdering av kriterierna 2 och 3 bedöms sammanslaget och rangordnas med en poängskala 1-5. Slutlig utvärdering sker efter sammanräkning av kriteriepoängen med viktning enligt följande:

50 % x kriterie 1

50 % x kriterie 2 plus 3

Krav på redovisning

Intresseanmälan/anbud ska innehålla följande:

- Tomträttsavgäld, kronor/ år, med basmånad dec 2015 som indexerats med KPI

fram till upplåtelsedagen.

- Förslag till byggnadskoncept med byggnadens area och rumsfunktioner samt situationsplan över fastigheten.
- Beskrivning av organisation, arkitekt och projektledning för genomförande av byggnation.
- Bekräftelse av tidplan för genomförande med krav att verksamheten ska öppnas i januari 2017.
- Relevanta referensobjekt avseende förvaltning av förskole-/skollokalerna
- Redovisning av system för säkerställande av miljökriterier och hållbarhet
- Redovisa överenskommelse med anordnare av förskoleverksamhet. Kort presentation med meritförteckning och referensobjekt
- Soliditets-/likviditetsbedömning. Upplysningssentralens, lägst klass 3 eller motsvarande.
- Anbudslämnarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande.

Följande uppgifter ska också redovisas i intresseanmälan:

Anbudsgivare ska uppvisa att de ej är belastade med skatteskulder och kan uppvisa soliditetskrav enligt rating Soliditet AA eller motsvarande.

Utvärdering steg 1

I det första steget av utvärderingen så bedömdes anbudsgivarnas storlek på tomträttsavgälden.

Anbudsgivare	Kriterie 1	Poäng kriterie 1
1.	142 500 kr/år	5
2.	80 000 kr/år	4

Utvärdering steg 2

I det andra steget av utvärderingen så bedömdes anbudsgivarnas kompetens avseende förvaltning av skollokalerna och liknande objekt i kriterie 2.

I kriterie 3 bedömdes anbudsgivarnas kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion.

Då anbudsgivare 1 har högsta totalsumman 9 för kriterie 2 och kriterie 3 får anbudsgivaren 5 poäng. Anbudsgivare 2 har totalsumman 8 och får 4 poäng.

Anbudsgivare	Kriterie 2	Kriterie 3	Kriterie 2+3	Poäng kriterie 2-3
1.	5	4	9	5
2.	3	5	8	4

**Utvärdering steg 3**

Enligt förfrågningsunderlaget sker utvärdering genom rangordning av kriterierna 1 samt summan av kriterierna 2 och 3. Vid utvärdering rangordnas anbudsgivare 1 bäst både avseende kriterie 1 och sammanställd betygsättning av kriterie 2 och kriterie 3.

Båda anbudsgivarna bedöms uppfylla ställda krav avseende soliditet och likviditet.

Anbudsgivare	Kriterie 1	Kriterie 2-3	Poäng totalt
1.	50 % av 5 = 2,5	50 % av 5 = 2,5	2,5 *2 = 5
2.	50 % av 4 = 2	50 % av 4 = 2	2 *2 = 4

Med en total rangordning 5 mot 4 utvärderas anbudsgivare 1 med bästa anbud.

Motiv för rangordning och betygsättning.Anbudsgivare 1

Kriterie 1: Har högsta tomträttsavgäld.(Poäng 5)

Kriterie 2: Anbudsgivaren beskriver att förvaltningen kommer att ske i egen regi. De som kommer att ansvara för förvaltningen har god erfarenhet av förvaltning.(Poäng 5)

Kriterie 3: Projektorganisationen har goda och relevanta meriter. Valet av entreprenör som ska bygga förskolan är inte redovisad.(Poäng 4)

Anbudsgivare 2

Kriterie 1: Har lägst tomträttsavgäld.(Poäng 4)

Kriterie 2: I anbudet framgår det inte vilken part som ska vara den långsiktiga tomträtts-havaren och förvaltaren av fastigheten. Anbudsgivaren har i liknande projekt överlåtit förvaltningen/ fastighetsägandet till erfarna förvaltande fastighetsbolag.(Poäng 3)

Kriterie 3: Projektorganisationen har goda och relevanta meriter. Parterna har tidigare genomfört gemensamma projekt med goda resultat.(Poäng 5)

Förtydliganden/kompletteringar

De två anbudsgivarna har, inom anbudstiden, inkommit med väl genomarbetade anbud. Inga förtydliganden eller kompletteringar begärdes in.

Bedömning och förslag

Utvärderingsgruppen föreslår att anbudsgivare 1 anvisas marken för förskolan.

Anbudsgivare 1 har det bästa anbudet och bedöms ha mycket goda förutsättningar för en långsiktig förvaltning av förskolan. Deras projektmedlemmar har erfarenhet av liknande projekt. Anbudsgivaren kommer att följa kommunens process för uppföljning av gestaltungs- och miljöprogram samt att de genom referensprojekten uppvisar relevanta jämförelseobjekt med bra kvalitet.

Anbudsgivaren består av två juridiska personer som kommer att bilda ett gemensamt bolag för ägande, genomförande och förvaltning med båda de juridiska personerna som solidariska borgenärer för avtalet. Verksamheten kommer sedan att drivas av ett bolag med erfarenhet av förskoleverksamhet.

Alternativet medför en årlig avgäld på 142 500 kronor per år för marken.

Bilaga 1

Förfrågan har skickats till:

Turako Fastighetsutveckling

AB

JM AB

Landvik & Dahl fastighets AB

Sveafastigheter

CTE Bygg

Ikano Bostad AB

Blå Eken

Järntorget fastighets AB

Stena Fastighets AB

Besqab

Riksbyggen

SKB

Pysslingen Förskolor och

Skolor AB

Friendly Building

Montessori

Waldorf

Förskolan Växa

Kids2Home Förskolor AB

Ur och Skur

Tellusbarn

Matrix AB

Inspira

Vi som växer AB

Emil och

Emilia/norlandiaforskolor

Anbud Markanvisning Tomträtt

Stockholm 2015-03-25

Härmed lämnas anbud avseende Markanvisning Tomträtt för Förskola enligt Dnr: 15KS/213.

1. Tomträttsavgäld

142 500 kr/år med bas månad dec 2015, indexeras med KPI fram till upplåtelsedagen.

2. Byggnadskoncept

Se bilaga 1

3. Beskrivning Organisation

- (i) **Projekt och projekteringsledare:** Jan Elfström, A-Laget AB, CV **bilaga 2**
- (ii) **Arkitekt:** Johan Källander, Scott Rasmusson Källander AB (SR-K) CV **bilaga 3**
Amanda Hedman, Scott Rasmusson Källander (SR-K) **bilaga 4**
- (iii) **Förvaltning:** Johan Söderberg, KIAB Fastigheter AB cv **bilaga 5**
Petter Hallenberg, Castor Projekt cv **Bilaga 6**

Byggnationen avses genomföras med Totalentreprenad enligt ABT 06 med välrenommerat bygg/hus företag. Från Beställarens (anbudsgivaren) sida kommer man engagera:

(i) Jan Elfström som projektledare och projekteringsansvarig. Jan har lång erfarenhet som platschef och arbetschef inom entreprenadföretag. Med komplicerade byggnationer och mycket specialfastigheter med utpräglade behov, såsom Särskilda boende för dementa, banker, byggnader för kollektivtrafik etc.

Jan har även stor erfarenhet av byggnationer av hus som skall miljöcertifieras enligt "miljöbyggnad".

(ii) Johan Källander och Amanda Hedman som Arkitekter. Johan och Amanda har erfarenhet från komplicerade byggnationer av specialfastigheter såsom särskilda boenden för dementa, gruppboendestäder för funktionshindrade. Vad avser förskolor har man bland annat projektet Atrium på Kungsholmen där

man tagit fram förskola om 8 små avdelningar med i snitt 12,5 barn/ avdelning se mer <http://www.kids2home.se/vara-forskolor/stockholm-atrium/>

Samt en pågående kombination av kombinerad förskola och äldreboende i Östra Sala Backe, Uppsala se **bilaga 7** där förskolan kommer vara dimensionerad för ca: 72 barn.

(iii) Efter färdigställande förvaltas fastigheten i egen regi av Anbudsgivaren under ansvar av Johan Söderberg och Petter Hallenberg, bägge har stor erfarenhet av förvaltning av förskolor och specialfastigheter såsom tex Mångården i Kista och Sunneplans förskola (Farsta Stadsdelsnämnd) utöver förvaltningen av förskolor har man en mångårig erfarenhet och kompetens från förvaltning av fastigheter inom gruppboendestäder för funktionshindrade (LSS boenden), Särskilda boenden för dementa. Därmed stor kunskap att jobba med hyresgäster med specialiserade verksamheter och speciella behov.

Anbudsgivaren har en egen tekniskt förvaltningsavdelning.

Anbudsgivaren har även i koncernen flertalet fastigheter inom förvaltningsområdet (Värmdö, Nacka, Södra Stockholm, Haninge) vilket kommer ge en kundnära förvaltning.

4. Bekräftelse Tidplan

Tidplan med krav att verksamheten ska öppnas i januari 2017 bekräftas.

5. Relevanta Referensobjekt avseende förvaltning

Förskolor/Skolor:

- (i) Mångården förskola, Kista** Förvärvades av anbudsgivaren via helägt dotterbolag 2010 och har förvaltades sedan dess. Förskolan ligger på fastigheten Anholt 1, Stockholm. Den har 5 avdelningar och plats för 80 barn. Förskolan har Islamisk verksamhet med ett Montessori inspirerat arbetssätt. Fastigheten har genomgått en ny detaljplan och under 2016 kommer den att rivas för att uppföra ny förskola i två plan samt bostäder.
- (ii) KFUM fritidsgård, Kista** Förvärvades av anbudsgivaren via helägt dotterbolag 2010 och har förvaltades sedan dess. Fritidsgården ligger på fastigheten Anholt 1, Stockholm. Fastigheten har genomgått en ny detaljplan och under 2016 kommer den att rivas för att uppföra ny fritidsgård samt bostäder.
- (iii) Förskola Gullvivan 14, Stockholm** Anbudsgivaren ägde och förvaltade fastigheten Gullvivan 14 mellan åren 1994-1999. Fastigheten inrymde bostäder samt förskola.

- (iv) **Sunnan, Sunneplans Förskola, Farsta**, förskola i Farsta som drivs av Farsta Stadsdelsnämnd del av Sunnan förvaltades av Anbudsgivaren genom Petter Hallenberg 2002-2010. Totalt har Sunnan plats för 64 barn.

Liknande Projekt (i urval):

- (v) **Broby Gård (Täby)** Särskilt boende för dementa i Täby, med delvis inriktning på yngre dementa. Byggdes och förvaltades av Anbudsgivaren genom Petter Hallenberg som ansvarig 2001-2006 förvaltades sedan av Johan Söderberg 2006-2012. Hyresgäst: Vardaga
- (vi) **Järlåsa gruppbostad (Uppsala)**, Gruppbostad för personer med Autism samt utåtagerande beteende. Byggdes 2011 och förvaltas sedan dess av Anbudsgivaren. Hyresgäst: Frösunda Omsorg
- (vii) **Värmlandsvägens Gruppbostad (Farsta)** Gruppbostad för personer med förvärvad hjärnskada. Byggdes 2013 och förvaltas sedan dess av Anbudsgivaren. Hyresgäst: Frösunda Omsorg
- (viii) **Bolindervägens Gruppbostad (Järfälla)** Gruppbostad för personer med förvärvad hjärnskada. Byggdes 2013 och förvaltas sedan dess av Anbudsgivaren. Hyresgäst: Frösunda Omsorg

6. System för säkerställande av miljökriterier och hållbarhet

Anbudsgivaren har erfarenhet av att certifiera enligt Miljöbyggnad genom Swedish Green Building Council.

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Det är förhållandevis enkelt och kostnadseffektivt men ändå verkningsfullt för att skapa miljömässigt hållbara byggnader.

Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad används för nyproducerade och befintliga byggnader oavsett storlek. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget BRONS, SILVER eller GULD (Swedish Green Building Council).

Ambitionen är att om det medför ett mervärde även göra så i detta projekt.

Man kommer även under produktion och förvaltning noggrant följa och utvärdera utifrån dokumenten, "framtidens Gustavsberg, miljöprogram", samt "uppföljningar för gestaltungsprogram och miljöprogram"

Man kommer även arbeta med "Checklistan för gestaltning och miljö" som ett levande dokument. Erfarenhetsmässig anser vi att denna typ av "kvalitets- och

hållbarhetsdokument" utformade av kommuner är utmärkta stöd i produktionen och förvaltningen.

Utöver detta arbetar Anbudsgivaren alltid noggrant utefter sin Miljöpolicy:

Vid så väl nybyggnation som vid förvaltning strävar vi efter att använda den senaste tekniken och kunskapen inom miljöområdet. Genom ett hållbart synsätt minskar vi verksamhetens miljöpåverkande faktorer.

Vi skall i aktiv handling:

- Minimera användningen av miljöfarliga ämnen i vår verksamhet.
- Kontinuerligt arbeta med att minska energianvändningen i våra fastigheter.
- Prioritera användandet av förnyelsebar energi i våra fastigheter.
- Vi skall ställa krav på våra leverantörer och prioritera dem som erbjuder produkter och lösningar som gynnar en ekologiskt hållbar utveckling.

7. Överenskommelse med Anordnare av Förskoleverksamhet

Anbudsgivaren är överens med Thorengruppen AB www.thorengruppen.se Org Nr 556613-9290 som anordnare av förskoleverksamheten (**Se bilaga 8**). Thorengruppen kommer vid vunnit anbud inkomma med ansökan om godkännande av fristående förskola.

ThorenGruppen AB är ett av Sveriges största friskoleföretag. Företaget bedriver utbildningsverksamhet från vuxenstudier till förskoleverksamhet. Idag har företaget cirka 1000 anställda med totalt 29 skolor och förskolor runt hela landet. Grundskoleverksamheten och förskoleverksamheten är Thoren Gruppens senaste verksamhetsområde.

Grundskoleverksamheten och förskoleverksamheten bedrivs via affärsområdet, Thorenframtid www.thorenframtid.se. Man ska bidra till en bättre skola med alla medel man kan; i forskning och debatt, i teori och praktik. Den nya för och grundskolan ska vara transparent, öppen och ärlig. Den ska göra skillnad. Den behöver förbättra det som inte har fungerat och hitta nya vägar så att Sverige återigen blir en skolnation att räkna med.

Thorengruppen utmanar oss själva och andra. Vi är Den nya för och grundskolan och vi ska göra allt för att vara drivande i frågan om världens bästa skola. Det krävs en helt ny inställning. Vi har kraften att genomföra det men vår önskan är att alla som vill ska få vara med. Tillsammans kan vi göra Den nya för och grundskolan ännu bättre.

Referensobjekt (se även bilaga 8):



Kaserngården, Karlstad:

Kasernehöjden har varit ett anrikt regementsområde, idag har skolorna erövrat kullen. Däruppe finns nu en skolby som består av fina höga tegelhus, vilka brer ut sig över marken. Här har Thoren Framtid byggt upp en komplett skolverksamhet med både förskola och grundskola.

Förskolans miljö kännetecknas av öppna och ljusa arenor där de yngre eleverna känner sig trygga och där de äldre eleverna stimuleras av de flexibla och moderna ytorna. Skolgården är en stor och säker plats anpassad för både lek och spel. I anslutning till förskolan kommer vi även komplettera skolgården med en helt ny och spännande äventyrsskog.

Både inne- och utemiljöerna på Thoren Framtid ska uppmuntra barnens kreativitet. De ska vara spännande, utmanande och samtidigt funktionella. Materialet barnen har tillgång till ska vara varierat, finnas i ögonhöjd och kännas säkert. Allt som finns i våra lokaler och som vi använder är giftfritt. Lokalerna är också moderna och öppna för att personalen enkelt ska kunna se barnen. När barnen är ute skyddas de mot trafik, buller eller annan negativ miljöpåverkan. Kaserngården har totalt 4 avdelningar förskola med 17 barn per avdelning. Varje avdelning har 3 heltidsanställda + en förskolechef. Förskolan startade hösten 2014

F.d Nylandsskola Kvissleby, Sundsvall:

Hösten 2015 slår ThorenGruppen upp portarna till en ny förskola, denna gång strax söder om Sundsvall. Förskolan kommer att flytta in i fd Nylands skola i Kvissleby, ett område med vacker omgivning, nära naturen, sjö och hav. Lokalerna ska renoveras invändigt, fräschas upp och moderniseras tekniskt. Även utemiljön kommer att rustas upp och utvecklas, det finns både gymnastiksal och fotbollsplan utomhus. Vi har skapat en förskola som gör alla småttingar leksugna, en förskola som blandar lek och bus med en kittlande nyfikenhet för att lära sig nya saker.

Förskolan blir 8-10 avdelningar stor.

Kontakt på Thoren Framtid:

Göran Hedström
Affärsområdeschef
Thoren Framtid
070-1839302

8. Soliditets-/ likviditetsbedömning

Se **bilaga 9** för anbudsgivare samt förskole anordnare

9. Anbudslämnarens namn

Anbudsgivaren är 2 st. juridiska personer med solidariskt betalningsansvar för avtalet. Vid vunnen Markanvisning avser man bilda gemensamt bolag för ägande, genomförande och förvaltning med bägge anbudsgivarna som solidariska borgenärer för avtalet.

1.

KIAB Fastigheter AB

Org.Nr: 556047-4966

Sjökullensväg 4

133 35 Saltsjöbaden

2.

Castor Projekt AB

Org.Nr: 556807-5187

Odelbergsvägen 60

120 47 Enskede Gård

Huvudsaklig kontaktperson för Anbudslämnaren:

Petter Hallenberg

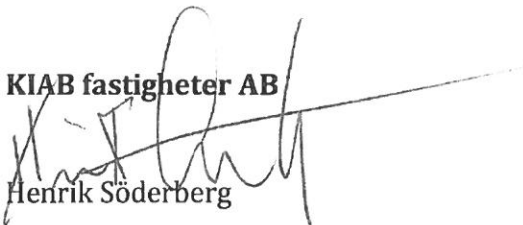
T: 073-070 3333

E: petter@castorprojekt.se

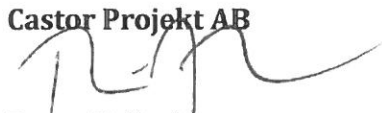
10. Fullmakter

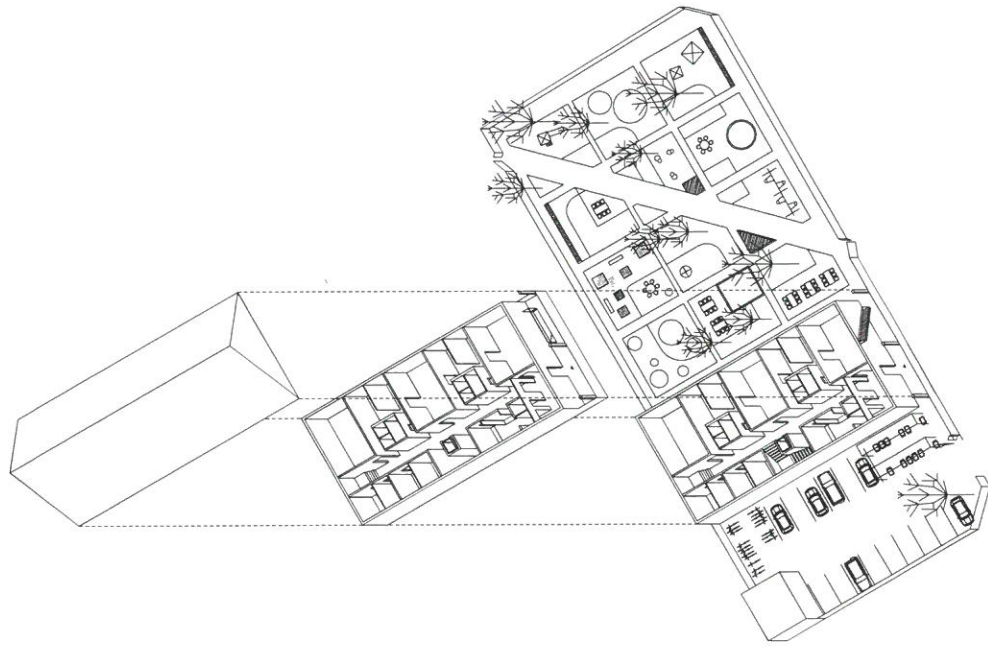
Anbudet undertecknas av firmatecknare varav fullmakt ej är nödvändigt, registreringsbevis bifogas såsom **bilaga 10**

KIAB fastigheter AB


Henrik Söderberg

Castor Projekt AB


Petter Hallenberg

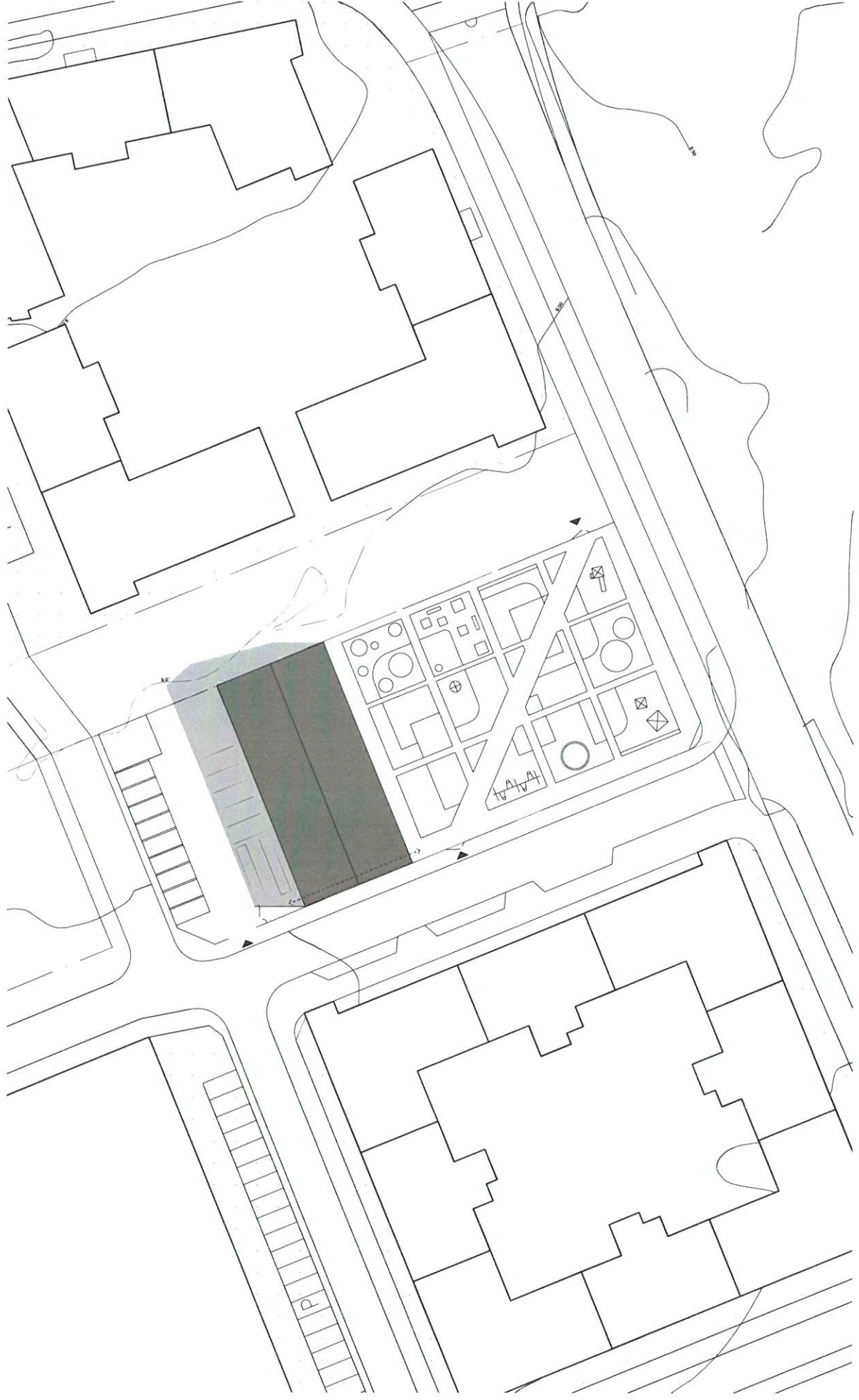


YTOR FÖRSKOLA:

BTA: 950 kvm
LOA: 896 kvm
P-PLATSER: 15 st

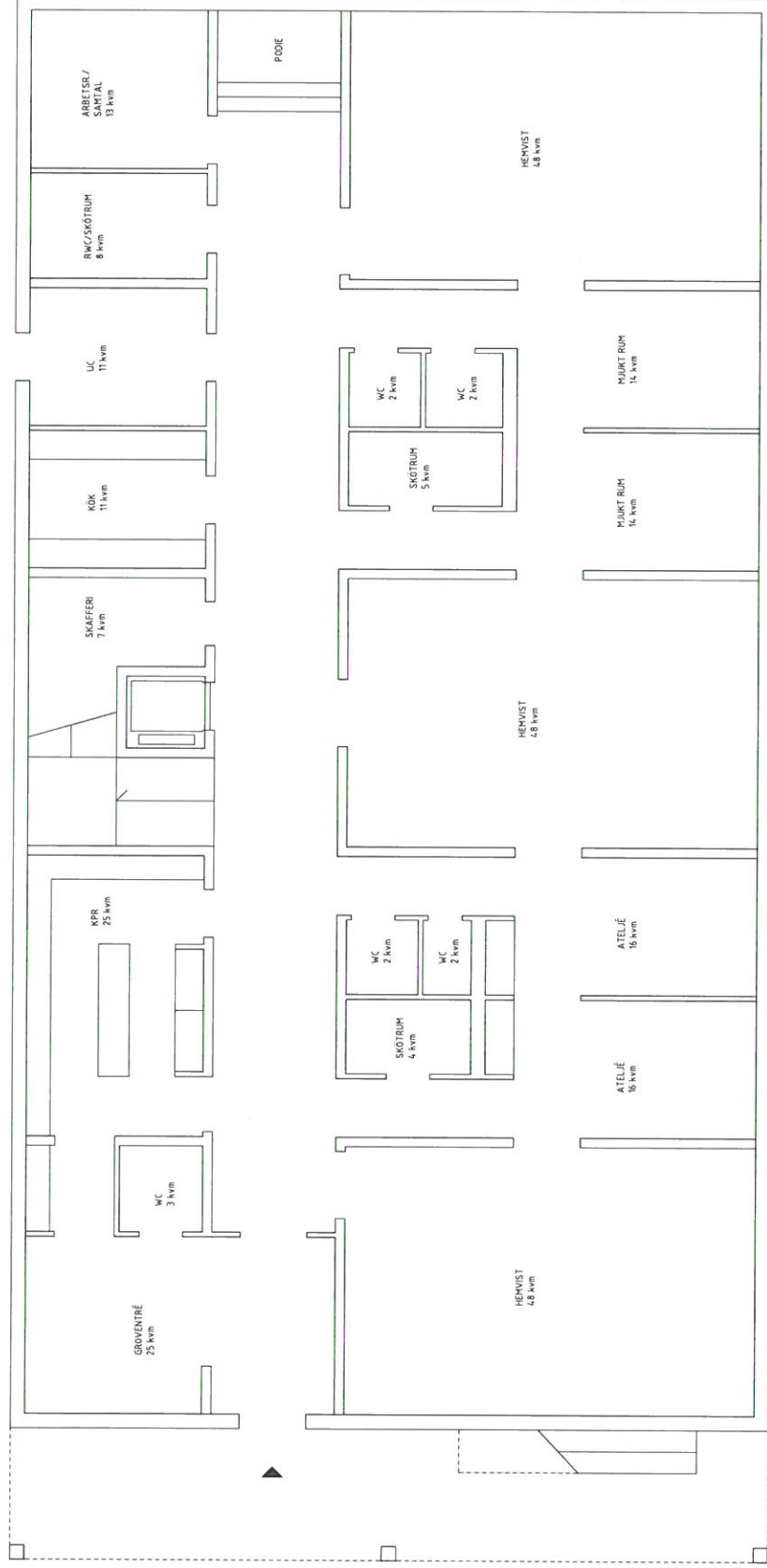
34F 2

SITUATIONSPLAN - 1:500

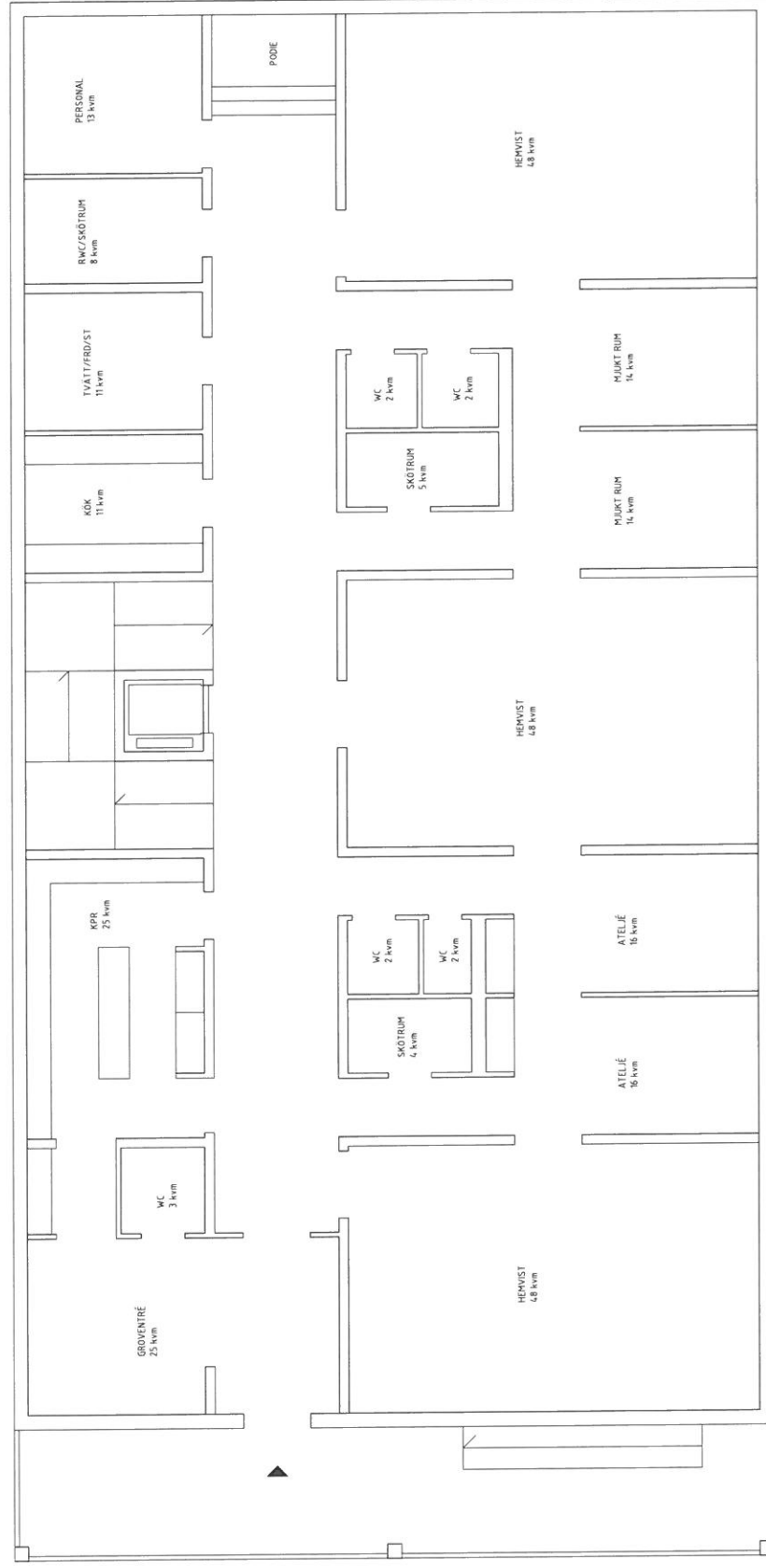


[illegible]

PLAN 1 - 1:100



PLAN 2 - 1:100





34F3

Curriculum Vitae

Jan Elfström



Jan Elfström

Född: 1966

Utbildning

□ Elteknisk 1985-1987

Anställningar/Uppdragsgivare

A-Laget AB 2011-

Ägare

Constrera AB 2011-2014

Platschef

IN3PRENÖR AB 2008-2011

Platschef

Konsult hos Ah Produktion AB 2009

Projektledare

Heving Hägglund AB 2005-2008

Arbetschef

Konsult hos Andersson Company Byggnads AB 2002-2005

Entreprenadingenjör

Konsult hos TREEAB Bygg AB 1997-2002

Platschef/Arbetsledare

A-Laget mark och anläggning 1993-2011

Egen företagare

Svensk Markentreprenad Tjänst AB 1989-1992

Delägare

Skanska Asfalt 1987-1989

Asfalt



Projekt

Tuvvägen Äldreboende, Haninge 2014-Pågående

Nybyggnad äldreboende 54 lägenheter.
Totalentreprenad/Samverkan. 5200 m2
Miljöcertifierad: Miljöbyggnad Silver
Projekteringsledare/Platschef
Kund: Svenska Vårdfastigheter AB

Stillbilden 2012-2013

Nybyggnad Höglager och kontor i Högdalen
Totalentreprenad/Samverkan. 730 m2
Miljöcertifierad: Green building
Projekteringsledare/Platschef
Kund: Keyser Fastigheter AB

Solbacka Äldreboende, Norrtälje 2012-2013

Nybyggnad äldreboende 54 lägenheter.
Totalentreprenad/Samverkan. 5550 m2
Miljöcertifierad: Miljöbyggnad Silver
Projekteringsledare/Platschef
Kund: Svenska Vårdfastigheter AB

Ronden 2011-2012

Nybyggnad Höglager och kontor i Sollentuna.
Totalentreprenad/Samverkan. 1800 m2
Miljöcertifierad: Miljöbyggnad Silver
Platschef
Kund: Keyser Fastigheter AB

Rosstorps Äldreboende, Rönninge 2010-2011

Till- och ombyggnad äldreboende 66 lägenheter.
Totalentreprenad. 3800 m2
Platschef
Kund: Filadelfia Församlingen i Stockholm

Medborgarhuset, Solna Centrum 2009-2010

Ombyggnad butiker och bank
Totalentreprenad
Projekteringsledare
Kund: Unibail-Rodamco

Boo Senior Äldreboende 2009-2010

Ombyggnad till 10 st lgh.- äldreboende
Totalentreprenad, 2000 m2
Inköpare
Kund: Boo Seniorhem Kooperativ hyresgästförening

Kurser

- ❑ GMP Introduktion och säkerhet för entreprenörer, 2009
- ❑ Byggarbetsmiljösamordnare BAS-P & BAS-U, 2009
- ❑ Ledarskapsutbildning, Crestcom 12 mån, 2007-2008
- ❑ Entreprenadjuridik AB04, ABT06, 2007
- ❑ Spår & Tunnelbehörighet SL, 2007
- ❑ Tillståndsansvarig för heta arbeten, Stockholms Byggmästarförening, 2007
- ❑ Arbetsmiljöansvar, Stockholms Byggmästarförening, 2007
- ❑ Juridisk Bygg-Praktika, 2007
- ❑ Entreprenadjuridik AB04, 2005
- ❑ Entreprenadjuridik ABT94, 2004
- ❑ Framgångsrik Förhandling Del 1, 2004
- ❑ BidCon och PlanCon, 2d Consultec, 2003
- ❑ Entreprenadjuridik AB92, ABT94, 2000
- ❑ Entreprenadekonomi, 1998
- ❑ Entreprenadjuridik AB92, ABT94, 1998



City Gross 2009

Hyresgäst anpassning, livsmedelbutik i Länna
Totalentreprenad, 8 000 m²
Projektering/Inköp
Kund: IVG

Diverse ombyggnads projekt 2008-2011

Täby centrum, Gränby centrum, Botvid business center, mm.
Olika kontors och butiksanpassningar.
Platschef
Kund: AB Sagax, Aberdeen property Investors AB,
Unibail Rodamco, Vasakronan, BTC Byggtec, Forsen Projekt AB

Biovitrum 2009-2010

Ombyggnation/renovering av lokal för tillverkning av läkemedel.
Utförande/Delad entreprenad, 1500m²
Platschef
Kund Biovitrum AB

Kista Galleria 2009

Invändig glasning, utbyggnad av Kista galleria
Total/Delad entreprenad
Projektledare
Kund: Forsen Projekt AB

Nybodadepån 2008

Nybyggnad av busstväthall
Generalentreprenad
Arbetschef
Kund: SL Infrateknik AB

Brommadepån 2007

Ombyggnad av servicehall för tåg
Utförandeentreprenad
Arbetschef
Kund: SL Infrateknik AB

Östrastation 2007-2008

Nybyggnad av tågsväthall
Utförande/Delad entreprenad
Arbetschef
Kund: SL Infrateknik AB

Kv. Gångaren, Arkitektkopia 2007,06-2007,09

Ombyggnad industrilokal till kontor
Samverkansprojekt, 18 MKR på 4 mån
Arbetschef
Kund: AP Fastigheter



Diverse ombyggnadsprojekt 2005-2008

Restaurang kv Hekla, Stationsvägen 2, S-tälje,
Sabbatsbergs Sjukhus, Box Delivery
Total och Generalentreprenader
Arbetschef
Kund: SL Infrateknik AB, AP Fastigheter, mm.

Posten Frimärken 2006

Anpassning av lokaler
Totalentreprenad
Produktionschef
Kund: Postfastigheter

Djursholms Samskola 2006

Ombyggnad av skola
Generalentreprenad
Produktionschef
Kund: Danderyds kommun

BRF: Gångaren-Flanören 2005-2006

Nybyggnad bostäder
Totalentreprenad, BTA 20,000
Entreprenadingenjör
Kund: Veidekke Bostad/Riksbyggen

Kv:Kantorn 2004-2005

Nybyggnad bostäder
Totalentreprenad, BTA 5,500
Entreprenadingenjör
Kund: Riksbyggen

Kylhuset 2003-2004

Nybyggnad Livsmedels industri
Generalentreprenad, BTA 2,900
Entreprenadingenjör
Kund: Stockholms Stads Saluhallsförvaltning

Adidas 2002-2003

Ombyggnad råvind till kontor, BTA 1.600
Generalentreprenad
Entreprenadingenjör, Kund: Stockholms Stads Saluhallsförvaltning

Diverse ombyggnadsprojekt 2002-2005

Renhållningsförvaltningen BTA 1,200, Hus 12, Hus 13 mm.
Total och Generalentreprenader
Entreprenadingenjör
Kund: Stockholms Stads Saluhallsförvaltning

Nya Elementar Hus A 2001-2002



Ombyggnad skola
Generalentreprenad
Arbetsledare
Kund: Sisab

Rösjöskolan, 2001
Tillbyggnad av skola
Generalentreprenad
Arbetsledare
Kund: Sollentunakommun

Rudbecksskolan, 2001
Ombyggnad av skola
Generalentreprenad
Arbetsledare
Kund: Sollentunakommun

Vägtrafikcentralen Stockholm, 2000-2001
Ombyggnad av kontor
Generalentreprenad
Arbetsledare
Kund: Stockholms Gatu- och Fastighetskontor

Akalla T-banestation, 2000
Ombyggnad tunnelbanestation
Generalentreprenad
Arbetsledare
Kund: SL

Museum i Gamla Uppsala, 1999-2000
Nybyggnad Museum
Delad entreprenad
Stf. Platschef
Kund: Riksantikvarieämbetet

Arlanda, 2000
Nybyggnad 5 st transformator stationer
Delad entreprenad
Platschef, Kund: Luftfartsverket

BMC Hus A6, 1999
Nybyggnad av bibliotek och restaurang
Generalentreprenad
Arbetsledare, Kund: Akademiska hus

Diverse entreprenader 1989-1997
Nybyggnad lager, Utbyggnad av Ekerö kyrka, Fastighetsunderhåll
Total och Generalentreprenader, Ramavtal
Delägare/företagare
Kund: Postfastigheter, LLAB, Vivaldi AB, Skanska Fastighet, Gaturum i
Sthlm, Ekerö pastorat, mm.

34F4

CV

Johan Källander

ARKITEKT SAR/MSA

Adress: Olympiavägen 86, 122 40 Enskede

Telefon: +46 736878270

Hemsida: sr-k.se

E-post: johan@sr-k.se

Födelsedatum: 23 juli 1979

Meritförteckning:

Egen verksamhet, Arkitektkontor

2010-2014 *Rar Arkitektur*, arkitekt, delägare

2014- *Scott Rasmusson Källander AB (SR-K)*, arkitekt, delägare

Akademiska meriter

2008 *Arkitektexamen*

Arkitektskolan / Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

Studier

2000-2002 Civilingenjör, Teknisk biologi, Linköpings universitet

2002-2008 Arkitektskolan, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

2005 TU Delft, masterprogram arkitektur

Anställningar i urval

2005-2006 *Wester + Elsner arkitekter*, praktikanställd

2008-2011 *Joliark*, arkitekt, anställd

2011-2014 *Utopia Arkitekter*, arkitekt, anställd

Tävlingar

2013- Första pris European 2013 med förslaget Parklife, Haninge kommun

Referensprojekt

Recipharm, medicinsk industri, Jordbro

Rackarbergen, flerbostadshus, Lennart Ericsson, Södermalm

Lustgården, flerbostadshus, Skanska, Kungsholmen

Valhall, flerbostadshus, Lidingö

Solbackastrand, Äldreboende, Norrtälje

Tuvvågen, Äldreboende, Haninge

34FS

CV

Amanda Hedman

ARKITEKT SAR/MAA/MSA

Adress: Chapmansgatan 4, 112 36 Stockholm

Telefon: +46 733256688

Hemsida: sr-k.se

E-post: amanda@sr-k.se

Födelsedatum: 27 april 1983

Meritförteckning:

Akademiska meriter

2011 *Arkitektexamen*
Kunstakademiets Arkitektskole, Köpenhamn/Danmark

Studier

2004 Konstvetenskap; Arkitektur och design historia, Lunds Universitet
2004-2007 Kandidatexamen, Kunstakademiets Arkitektskole, Köpenhamn/Danmark
2008 RMIT, Melbourne, mastersprogram arkitektur
2009 Arkitektskolan, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm
2009-2011 Mastersprogram, Kunstakademiets Arkitektskole, Köpenhamn/Danmark

Anställningar i urval

2007-2008 *White arkitekter*, praktikanställd
2011-2015 *Joliark*, arkitekt, anställd
2015- *Scott Rasmusson Källander AB (SR-K)*, arkitekt, anställd

Tävlingar

2009 Hedersomnämning i arkitekturtävlingen "Sustainable Living" i samband med Klimatkonferens, Köpenhamn

Referensprojekt

Metropolitan, flerbostadshus, NCC, Uppsala
Västermalms atrium, flerbostadshus och förskola, Skanska, Kungsholmen
NDS2, flerbostadshus, Viktor Hanson, Norra Djurgårdsstaden
Tappen, flerbostadshus, Reinhold Gustafsson, Annedal
Vackra vägen, flerbostadshus, Besqab, Sundbyberg
Konstnären G, flerbostadshus och förskola, HSB, Kids2Home, Solna

CV

Namn Johan Söderberg

Personnummer 671002-1194

Adress Ringvägen 1
133 39 Saltsjöbaden

Telefon Mobil 070-2098167

Mail joan.soderberg@kiabfast.se

Anställningar

KIAB Fastigheter AB
1999 -
Fastighets chef
Ansvarig för alla förvaltning av fastigheter och all byggnation inom företaget
Innefattar bla:
LSS-boende Norrtälje
Förskola i Kista
Hotell i Årstaberg
Handels byggnad i Mölnvik, Värmdö
Hotell i Enskede

Utlandstjänst i Florida, USA
2000-2006, Byggde och ansvarade för ett Auto Spa med 20 anställda,

Skanska AB
1988-1998
Platschef, Arbetsledare och Utsättare
Med om många större projekt.
Forum Nacka
Kontor Belkos, Nacka
Kontor Apoteksbolaget, Klara kvarteren
Kontor Länsförsäkringar, Värtahamnen
ROT Wennergren Center
Tvärbanan Etapp Stora Essingen

Militärtjänst 1997
F-16 Uppsala

Utbildning 1993-1996
Fyraårig Teknisk linje, Bygginriktning
Nacka gymnasium och Åsö gymnasium

CV

Petter Hallenberg**Födelsedatum:**

30 september 1978

Adress:

Odelbergsvägen 60
120 47 Enskede Gård

Telefon:

0730-703 333

E-post:

petter@castorprojekt.se

Språk:

Svenska, modersmål

Engelska, flytande

Spanska, grundläggande

Tyska, grundläggande

Intressen:

Familj

Vänner

Företagande

Segling

Tennis

Snickra

Referenser:

Lämnas gärna på begäran

Arbetslivserfarenhet**Castor Projekt AB****Fastighetsutveckling/förvaltning**

mars 2010 – pågående

Uppdrag i urval

- **Svenska Vårdfastigheter** koncernen sedan mars 2010 och som extern VD sedan september 2010. Utöver VD uppdraget ligger mitt fokus i bolaget på utveckling av projekt och utformning av äldreboenden i egen regi.

Projekt i urval:

- Äldreboende Solbacka Strand, Norrtälje
- Äldreboende Broby Gård (ROT, utbyggnad), Täby
- Äldreboende/Förskola, Östra Sala Backe (under byggnation), Uppsala

- **Norrländska Gruppboendestäder** koncernen ansvarig för förvaltning av gruppboenden för funktionshindrade. Utveckling nya boende samt upphandling för byggnation av boenden.

Projekt i urval:

- Gruppboendestad (LSS) Järlåsa, Uppsala
- Gruppboendestad (LSS) Värmlandsvägen, Farsta
- Gruppboendestad (LSS) Bolindervägen, Kallhäll

Skansen Construction AB**Affärsutvecklingschef**

juli 2008 – mars 2010

- Skansen Construction var det svenska dotterbolaget i en internationell byggkoncern där jag ansvarade för utveckling av nya projekt främst inom boende för äldre och gruppboendestäder.

Projekt i urval:

- Äldreboende Kungshamn, Nacka

Prime Ventures AB

Februari 2003-juli 2008

- Fastighetskonsult, arbetade som konsult i fastighets frågor såsom förvaltning och utveckling åt fastighetsbolag. Vilket har inneburit totalansvar vid utveckling av nya fastighetsprojekt planarbeten, bygglov hyresförhandlingar, löpande förvaltning av befintliga fastighetsbestånd.

Projekt i urval:

- Äldreboende Broby Gård (nybyggnation), Täby
- Förskola Sunneplan, Farsta

CV

ETH mark- & byggtjänst

Juni 1997-Januari 2003

- Arbetade parallellt med studier som snickare och ekonomiassistent. Efter studierna började jag direkt arbeta heltid som uthyrd projektsamordnare vid stambyten i fastigheter.

Utbildning

Nivå: Ekonomie Kandidat(Civilekonom)

Södertörns Högskola

Augusti 2001-Januari 2002

- Nationalekonomi 20 poäng
Grundkurs i nationalekonomi, vilket gav min ekonomiekandidatexamen **Civilekonom** behörighet

Augusti 1997-Januari 2001

- Ekonomiekandidatexamen 140 poäng, inriktning organisation/marknadsföring. Läste Entreprenörskapsprogrammet, vilket innebar studier inom huvudämnet företagsekonomi, men även studier om 40 poäng inom samlingsområdet entreprenörskap vilket omfattade: affärsutveckling, projektledning etc.

Värmdö Gymnasium

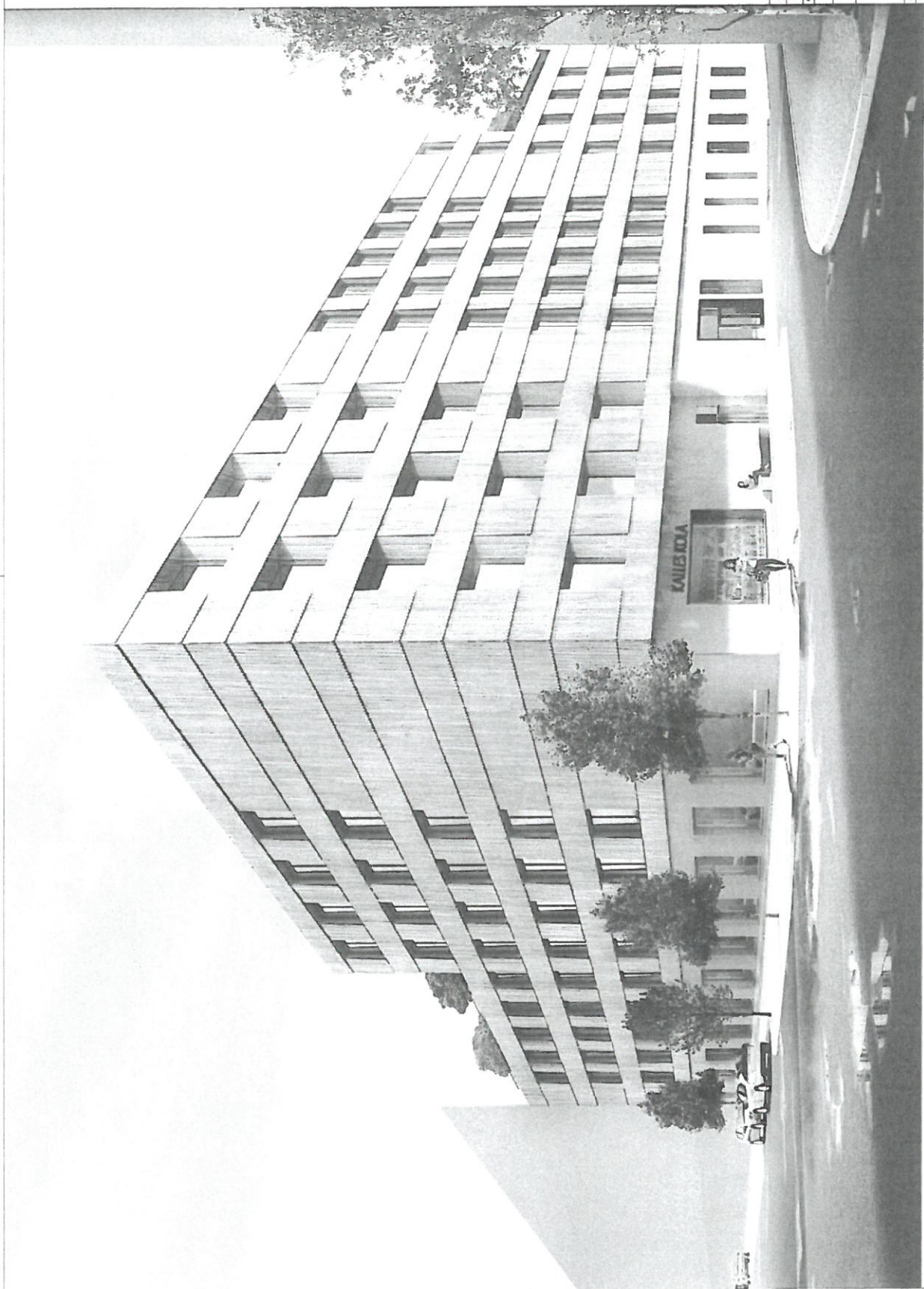
Augusti 1994-Juni 1997

- Samhällsekonomska programmet, gymnasieekonom.

34F8A

FÖRKLARING
MÄTT ANGES I MILLIMETER

FÖRESKRIFTER



VINKE C

1:0.57

A		10.0	10.0	10.0	10.0
B		10.0	10.0	10.0	10.0
C		10.0	10.0	10.0	10.0
D		10.0	10.0	10.0	10.0
E		10.0	10.0	10.0	10.0
F		10.0	10.0	10.0	10.0
G		10.0	10.0	10.0	10.0
H		10.0	10.0	10.0	10.0
I		10.0	10.0	10.0	10.0
J		10.0	10.0	10.0	10.0
K		10.0	10.0	10.0	10.0
L		10.0	10.0	10.0	10.0
M		10.0	10.0	10.0	10.0
N		10.0	10.0	10.0	10.0
O		10.0	10.0	10.0	10.0
P		10.0	10.0	10.0	10.0
Q		10.0	10.0	10.0	10.0
R		10.0	10.0	10.0	10.0
S		10.0	10.0	10.0	10.0
T		10.0	10.0	10.0	10.0
U		10.0	10.0	10.0	10.0
V		10.0	10.0	10.0	10.0
W		10.0	10.0	10.0	10.0
X		10.0	10.0	10.0	10.0
Y		10.0	10.0	10.0	10.0
Z		10.0	10.0	10.0	10.0
AA		10.0	10.0	10.0	10.0
AB		10.0	10.0	10.0	10.0
AC		10.0	10.0	10.0	10.0
AD		10.0	10.0	10.0	10.0
AE		10.0	10.0	10.0	10.0
AF		10.0	10.0	10.0	10.0
AG		10.0	10.0	10.0	10.0
AH		10.0	10.0	10.0	10.0
AI		10.0	10.0	10.0	10.0
AJ		10.0	10.0	10.0	10.0
AK		10.0	10.0	10.0	10.0
AL		10.0	10.0	10.0	10.0
AM		10.0	10.0	10.0	10.0
AN		10.0	10.0	10.0	10.0
AO		10.0	10.0	10.0	10.0
AP		10.0	10.0	10.0	10.0
AQ		10.0	10.0	10.0	10.0
AR		10.0	10.0	10.0	10.0
AS		10.0	10.0	10.0	10.0
AT		10.0	10.0	10.0	10.0
AU		10.0	10.0	10.0	10.0
AV		10.0	10.0	10.0	10.0
AW		10.0	10.0	10.0	10.0
AX		10.0	10.0	10.0	10.0
AY		10.0	10.0	10.0	10.0
AZ		10.0	10.0	10.0	10.0
BA		10.0	10.0	10.0	10.0
BB		10.0	10.0	10.0	10.0
BC		10.0	10.0	10.0	10.0
BD		10.0	10.0	10.0	10.0
BE		10.0	10.0	10.0	10.0
BF		10.0	10.0	10.0	10.0
BG		10.0	10.0	10.0	10.0
BH		10.0	10.0	10.0	10.0
BI		10.0	10.0	10.0	10.0
BJ		10.0	10.0	10.0	10.0
BK		10.0	10.0	10.0	10.0
BL		10.0	10.0	10.0	10.0
BM		10.0	10.0	10.0	10.0
BN		10.0	10.0	10.0	10.0
BO		10.0	10.0	10.0	10.0
BP		10.0	10.0	10.0	10.0
BQ		10.0	10.0	10.0	10.0
BR		10.0	10.0	10.0	10.0
BS		10.0	10.0	10.0	10.0
BT		10.0	10.0	10.0	10.0
BU		10.0	10.0	10.0	10.0
BV		10.0	10.0	10.0	10.0
BW		10.0	10.0	10.0	10.0
BX		10.0	10.0	10.0	10.0
BY		10.0	10.0	10.0	10.0
BZ		10.0	10.0	10.0	10.0
CA		10.0	10.0	10.0	10.0
CB		10.0	10.0	10.0	10.0
CC		10.0	10.0	10.0	10.0
CD		10.0	10.0	10.0	10.0
CE		10.0	10.0	10.0	10.0
CF		10.0	10.0	10.0	10.0
CG		10.0	10.0	10.0	10.0
CH		10.0	10.0	10.0	10.0
CI		10.0	10.0	10.0	10.0
CJ		10.0	10.0	10.0	10.0
CK		10.0	10.0	10.0	10.0
CL		10.0	10.0	10.0	10.0
CM		10.0	10.0	10.0	10.0
CN		10.0	10.0	10.0	10.0
CO		10.0	10.0	10.0	10.0
CP		10.0	10.0	10.0	10.0
CQ		10.0	10.0	10.0	10.0
CR		10.0	10.0	10.0	10.0
CS		10.0	10.0	10.0	10.0
CT		10.0	10.0	10.0	10.0
CU		10.0	10.0	10.0	10.0
CV		10.0	10.0	10.0	10.0
CW		10.0	10.0	10.0	10.0
CX		10.0	10.0	10.0	10.0
CY		10.0	10.0	10.0	10.0
CZ		10.0	10.0	10.0	10.0
DA		10.0	10.0	10.0	10.0
DB		10.0	10.0	10.0	10.0
DC		10.0	10.0	10.0	10.0
DD		10.0	10.0	10.0	10.0
DE		10.0	10.0	10.0	10.0
DF		10.0	10.0	10.0	10.0
DG		10.0	10.0	10.0	10.0
DH		10.0	10.0	10.0	10.0
DI		10.0	10.0	10.0	10.0
DJ		10.0	10.0	10.0	10.0
DK		10.0	10.0	10.0	10.0
DL		10.0	10.0	10.0	10.0
DM		10.0	10.0	10.0	10.0
DN		10.0	10.0	10.0	10.0
DO		10.0	10.0	10.0	10.0
DP		10.0	10.0	10.0	10.0
DQ		10.0	10.0	10.0	10.0
DR		10.0	10.0	10.0	10.0
DS		10.0	10.0	10.0	10.0
DT		10.0	10.0	10.0	10.0
DU		10.0	10.0	10.0	10.0
DV		10.0	10.0	10.0	10.0
DW		10.0	10.0	10.0	10.0
DX		10.0	10.0	10.0	10.0
DY		10.0	10.0	10.0	10.0
DZ		10.0	10.0	10.0	10.0
EA		10.0	10.0	10.0	10.0
EB		10.0	10.0	10.0	10.0
EC		10.0	10.0	10.0	10.0
ED		10.0	10.0	10.0	10.0
EE		10.0	10.0	10.0	10.0
EF		10.0	10.0	10.0	10.0
EG		10.0	10.0	10.0	10.0
EH		10.0	10.0	10.0	10.0
EI		10.0	10.0	10.0	10.0
EJ		10.0	10.0	10.0	10.0
EK		10.0	10.0	10.0	10.0
EL		10.0	10.0	10.0	10.0
EM		10.0	10.0	10.0	10.0
EN		10.0	10.0	10.0	10.0
EO		10.0	10.0	10.0	10.0
EP		10.0	10.0	10.0	10.0
EQ		10.0	10.0	10.0	10.0
ER		10.0	10.0	10.0	10.0
ES		10.0	10.0	10.0	10.0
ET		10.0	10.0	10.0	10.0
EU		10.0	10.0	10.0	10.0
EV		10.0	10.0	10.0	10.0
EW		10.0	10.0	10.0	10.0
EX		10.0	10.0	10.0	10.0
EY		10.0	10.0	10.0	10.0
EZ		10.0	10.0	10.0	10.0
FA		10.0	10.0	10.0	10.0
FB		10.0	10.0	10.0	10.0
FC		10.0	10.0	10.0	10.0
FD		10.0	10.0	10.0	10.0
FE		10.0	10.0	10.0	10.0
FF		10.0	10.0	10.0	10.0
FG		10.0	10.0	10.0	10.0
FH		10.0	10.0	10.0	10.0
FI		10.0	10.0	10.0	10.0
FJ		10.0	10.0	10.0	10.0
FK		10.0	10.0	10.0	10.0
FL		10.0	10.0	10.0	10.0
FM		10.0	10.0	10.0	10.0
FN		10.0	10.0	10.0	10.0
FO		10.0	10.0	10.0	10.0
FP		10.0	10.0	10.0	10.0
FQ		10.0	10.0	10.0	10.0
FR		10.0	10.0	10.0	10.0
FS		10.0	10.0	10.0	10.0
FT		10.0	10.0	10.0	10.0
FU		10.0	10.0	10.0	10.0
FV		10.0	10.0	10.0	10.0
FW		10.0	10.0	10.0	10.0
FX		10.0	10.0	10.0	10.0
FY		10.0	10.0	10.0	10.0
FZ		10.0	10.0	10.0	10.0
GA		10.0	10.0	10.0	10.0
GB		10.0	10.0	10.0	10.0
GC		10.0	10.0	10.0	10.0
GD		10.0	10.0	10.0	10.0
GE		10.0	10.0	10.0	10.0
GF		10.0	10.0	10.0	10.0
GG		10.0	10.0	10.0	10.0
GH		10.0	10.0	10.0	10.0
GI		10.0	10.0	10.0	10.0
GJ		10.0	10.0	10.0	10.0
GK		10.0	10.0	10.0	10.0
GL		10.0	10.0	10.0	10.0
GM		10.0	10.0	10.0	10.0
GN		10.0	10.0	10.0	10.0
GO		10.0	10.0	10.0	10.0
GP		10.0	10.0	10.0	10.0
GQ		10.0	10.0	10.0	10.0
GR		10.0	10.0	10.0	10.0
GS		10.0	10.0	10.0	10.0
GT		10.0	10.0	10.0	10.0
GU		10.0	10.0	10.0	10.0
GV		10.0	10.0	10.0	10.0
GW		10.0	10.0	10.0	10.0
GX		10.0	10.0	10.0	10.0
GY		10.0	10.0	10.0	10.0
GZ		10.0	10.0	10.0	10.0
HA		10.0	10.0	10.0	10.0
HB		10.0	10.0	10.0	10.0
HC		10.0	10.0	10.0	10.0
HD		10.0	10.0	10.0	10.0
HE		10.0	10.0	10.0	10.0
HF		10.0	10.0	10.0	10.0
HG		10.0	10.0	10.0	10.0
HH		10.0	10.0	10.0	10.0
HI		10.0	10.0	10.0	10.0
HJ		10.0	10.0	10.0	10.0
HK		10.0	10.0	10.0	10.0
HL		10.0	10.0	10.0	10.0
HM		10.0	10.0	10.0	10.0
HN		10.0	10.0	10.0	10.0
HO		10.0	10.0	10.0	10.0
HP		10.0	10.0	10.0	10.0
HQ		10.0	10.0	10.0	10.0
HR		10.0	10.0	10.0	10.0
HS		10.0	10.0	10.0	10.0
HT		10.0	10.0	10.0	10.0
HU		10.0	10.0	10.0	10.0
HV		10.0	10.0	10.0	10.0
HW		10.0	10.0	10.0	10.0
HX		10.0	10.0	10.0	10.0
HY		10.0	10.0	10.0	10.0
HZ		10.0	10.0	10.0	10.0
IA		10.0	10.0	10.0	10.0
IB		10.0	10.0	10.0	10.0
IC		10.0	10.0	10.0	10.0
ID		10.0	10.0	10.0	10.0
IE		10.0	10.0	10.0	10.0
IF		10.0	10.0	10.0	10.0
IG		10.0	10.0	10.0	10.0
IH		10.0	10.0	10.0	10.0
II		10.0	10.0	10.0	10.0
IJ		10.0	10.0	10.0	10.0
IK		10.0	10.0	10.0	10.0
IL		10.0	10.0	10.0	10.0
IM		10.0	10.0	10.0	10.0
IN		10.0	10.0	10.0	10.0
IO		10.0	10.0	10.0	10.0
IP		10.0	10.0	10.0	10.0
IQ		10.0	10.0	10.0	10.0
IR		10.0	10.0	10.0	10.0
IS		10.			

FÖRESKRIFTER



FÖRESKRIFTER

[illegible]

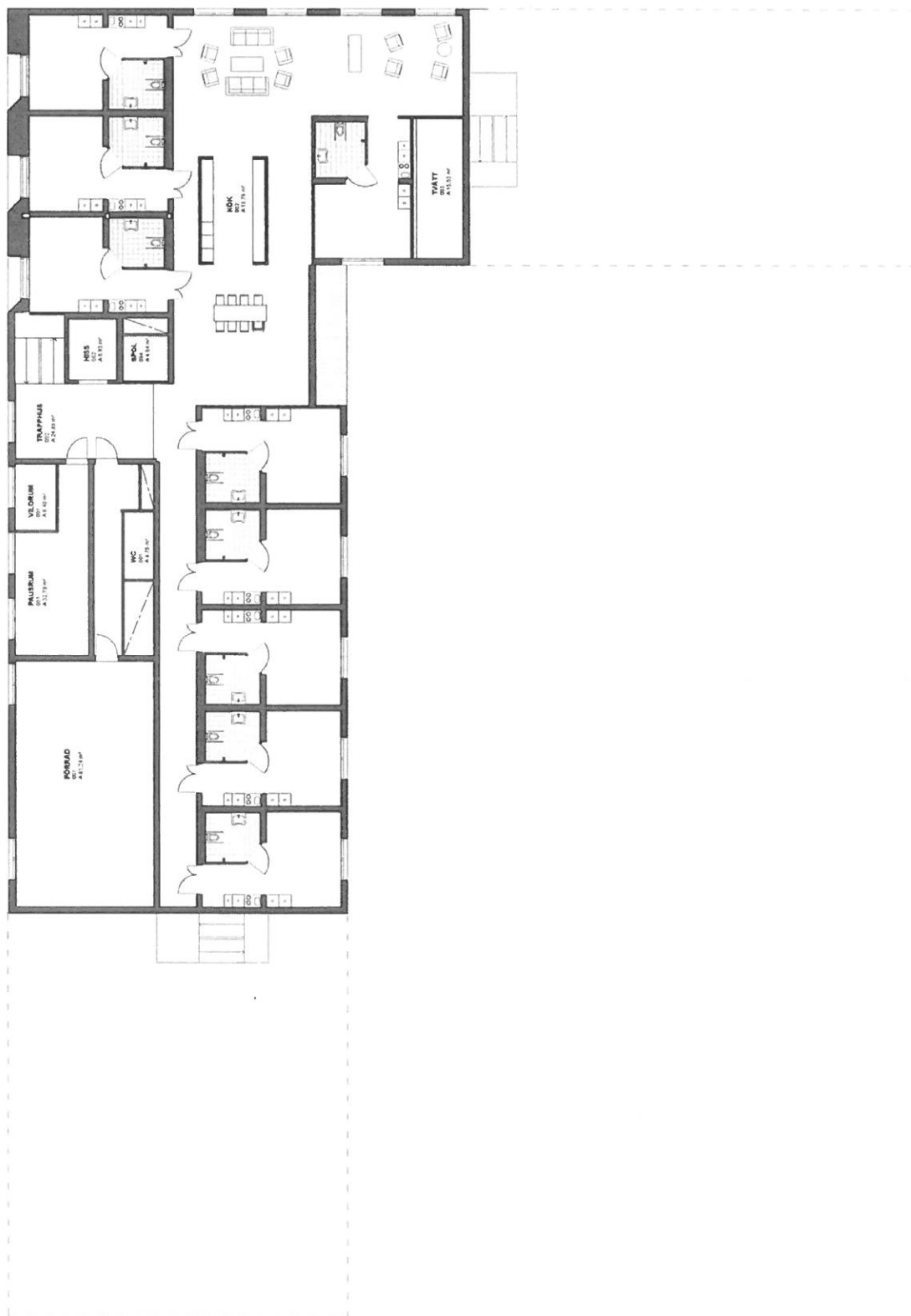
FÖRKLARING
MÄTT ANGES I MILLIMETER

FÖRESKRIFTER



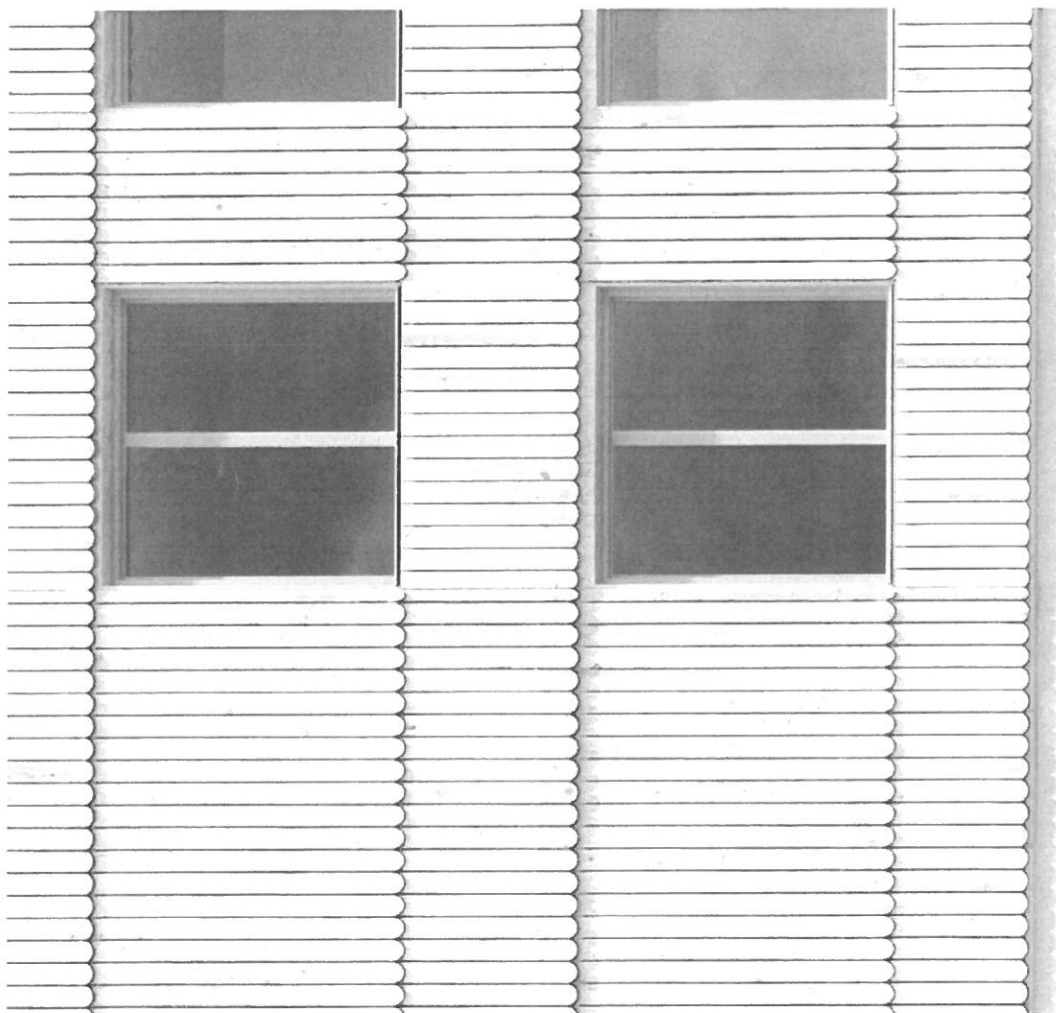
OBJ	DATUM	OBJ
D	DATUM	D
ST	ANFÖRARE	ST
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSHANDLING		
ÖSTRA SALA BACKE		
UPPSALA		
FÖRSLAGSH		

FÖRESKRIFTER

[illegible]

FÖRKLARING
MÄTT ANGES I MILLIMETER

FÖRESKRIFTER

[illegible]

