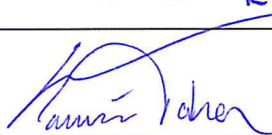





NACKA  
KOMMUN

## Anbudsmall

<i>Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud</i>	
Bud avser anbudsområde	2.
Pris per ljus BTA	12 700 SEK
Bolag	AROS BOSTADS- UTVECKLING AB
Organisationsnummer	556699-1088
Kontaktuppgifter	DANIEL BERGSTRÖM 070 822 66 36 DANIEL.BERGSTROM@AROSBOSTAD.SE
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	BILAGA 1 BILAGA 1.1 BILAGA 2 REG-BEVIS.
Underskrift av firmatecknare	 

## **Orminge Centrum, Nybackakvarteret, Anbudsområde 2**

### **Bilaga 1.**

*Anbudet utgår ifrån liggande planförslag redovisat i anbudsinbjudan, och gäller Anbudsområde 2. Inga avsteg från kommunens förutsättningar.*

*Bilaga 2 visar förslag till alternativ exploatering.*

### **Om Aros Bostad**

Aros Bostad är ett privat fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostadsutveckling i Storstockholm, Uppsala samt övriga Mälardalen. Vår vision är att vara en långsiktig samhällsbyggare med inriktning på alla typer av boendeformer såsom exempelvis bostadsrätter, hyresrätter, äldreboende och vårdboenden.

Aros Bostads affärsidé är att förvärva, utveckla och/eller konvertera kommersiella fastigheter och mark till färdiga bostäder genom investeringar tillsammans med institutionellt kapital, som delar vår värdegrund. Huvudinvesterare är företrädesvis institutionellt kapital från Första AP-fonden, finländska Varma, SEB Trygg-Liv, SEB pensionsstiftelse samt Östersjöstiftelsen.

Aros Bostad har en hög ambition avseende hållbarhet, vilket gör att hållbarhetsfrågor genomsyrar varje enskilt bostadsutvecklingsprojekt vi genomför – från organisation och planering ända fram till den färdigställda bostadsprodukten. Detta tänkande är något som har varit en kärnfråga och konkurrensfördel för Aros Bostad under vår 10-åriga historia. Sedan Aros Bostads grundande 2006, har till dags dato investeringar skett i sammanlagt ett 20-tal projekt med en total area om cirka 200 000 kvm och en aggregerad projektutvecklingsvolym om cirka SEK 6 miljarder.

### **Aros Bostads ekonomiska resurser**

Aros Bostad har per 2016-06-03 ett öronmärkt eget kapital från våra institutionella investerare om cirka 1,1 miljarder kronor som ska investeras i nya bostadsprojekt. Detta innebär att vi har förutsättningar att genomföra utvecklingsprojekt till en investeringsvolym om cirka SEK 3,3 miljarder.

I syfte att verifiera Aros Bostads ekonomiska resurser återfinns enligt önskemål kontaktuppgifter till en av Aros Bostads huvudinvesterare, SEB Trygg Liv, samt ett utlåtande från advokatfirman Lindahl.

#### **Kontaktperson:**

Tomas Krywult  
Head of Real Estate, Investment Management, SEB Trygg Liv  
Sergels Torg 2  
106 40 Stockholm  
Telefon: 08 763 63 29  
Mobil: 070 763 6329

#### **Bilagor**

Bilaga 1.1 Utlåtande från advokatfirman Lindahl gällande Aros Bostads ekonomiska resurser.

Nacka Kommun  
Exploateringsenheten  
Granitvägen 13  
131 81 Nacka

Stockholm den 2 juni 2016

### Angående Aros Bostad IV AB

Advokatfirman Lindahl har i egenskap av juridiskt ombud för Aros Bostad IV AB ("**Bolaget**") ombetts inkomma med information kring Bolagets möjligheter att finansiera framtida projekt. Bolaget utgör en investeringsfond, där investerarna (Första AP-fonden, Östersjöstiftelsen, Merlinum AB, Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ), SEB:s Pensionsstiftelse, LMK Forward AB och Aros Bostad Invest AB, tillsammans "**Investerarna**") genom avtal, daterat den 16 november 2015, utfäst sig att på begäran av fondförvaltaren Aros Bostad Förvaltning AB ("**Förvaltaren**") skjuta till kapital i form av aktiekapital och aktieägartillskott till såväl Bolaget som det individuella projektbolag som ska äga fastigheten i fråga. Investerarna har utfäst kapital till Bolaget och projektbolagen med totalt 1 139 250 000 kronor.

Om ett projekt ligger inom ramen för Bolagets fastslagna investeringspolicy, är det upp till Förvaltaren att självständigt fatta beslut om att investeringen ska vidtas och denne kan därmed begära att tillskott ska lämnas av Investerarna med angivet belopp. Investerarna är skyldiga att skjuta till det begärda beloppet, upp till det totala utfästa kapitalet.

Utöver det egna kapitalet som Investerarna skjuter till varje projekt, medger investeringsstrukturen upp till 65 procent bankfinansiering, varför den totala investeringsvolymen för Bolaget uppgår till ca 3 255 000 000 kronor.

Vi bistår gärna med ytterligare upplysningar eller närmare förklaringar vid behov.

Med vänlig hälsning



Mikael Stabo



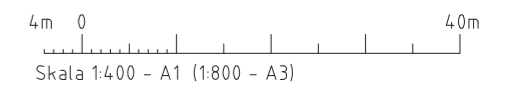
**SITUATIONSPLAN**  
skala 1:800 (A3)

**YTTABELL**

**ANBUDSOMRÅDE 1**  
HYRESRÄTTER, 4 - 7 VÅNINGAR  
**6 400 m<sup>2</sup> BTA**  
FÖRSKOLA, 3 VÅNINGAR  
**600 m<sup>2</sup> BTA**

**TOTALT 7 000 m<sup>2</sup> BTA**

**ANBUDSOMRÅDE 2**  
BOSTADSRÄTTER, 5 - 10 VÅNINGAR  
**26 000 m<sup>2</sup> BTA**



**REFERENSER PUNKTHUS****ARKITEKT**  
BAUMSHCLAGER & EBERLE**PLATS**  
ZÜRICHTEGEL  
VARIERANDE HÖJDER  
PUNKTHUS

Denna Bilaga visar ett alternativt, förtätat förslag. Det är uppdelat på samma anbudsområden och innehåller en separat byggnad för förskola. Förslaget tittar inte närmare på parkering under mark utan utgår ifrån en liknande lösning som i liggande förslag.

Planmässigt ansluter förslaget till närliggande bebyggelse i form av låga punkthus. Vi tror dock att tomten med sin absoluta närhet till Orminge Centrum klarar en högre exploatering med punkthus i flera våningar och varierade höjder. Mellan husen bildas platser och parker, med både privata och offentliga delar. Vid eventuell vidareutveckling av förslaget kommer stor vikt att läggas vid förhållandet mellan privata delar för de boende och tillgängliga ytor, passager och parker för alla boende i och besökare till Orminge Centrum.

Förslaget anknyter till kommunens vilja om bebyggelse som tar avstamp i den befintliga; öppen snarare än indelad i stads kvarter. En struktur där ytorna mellan husen blir användbara för hela stadsdelen. Hus i park.

Gestaltningmässigt bifogas exempel från Zürich. Tegelbyggnader i varierande höjder. Vi tror inte att gestaltningen behöver varieras mellan husen men de kan med fördel förses med olika tegelkulörer och mindre variationer i övrigt.