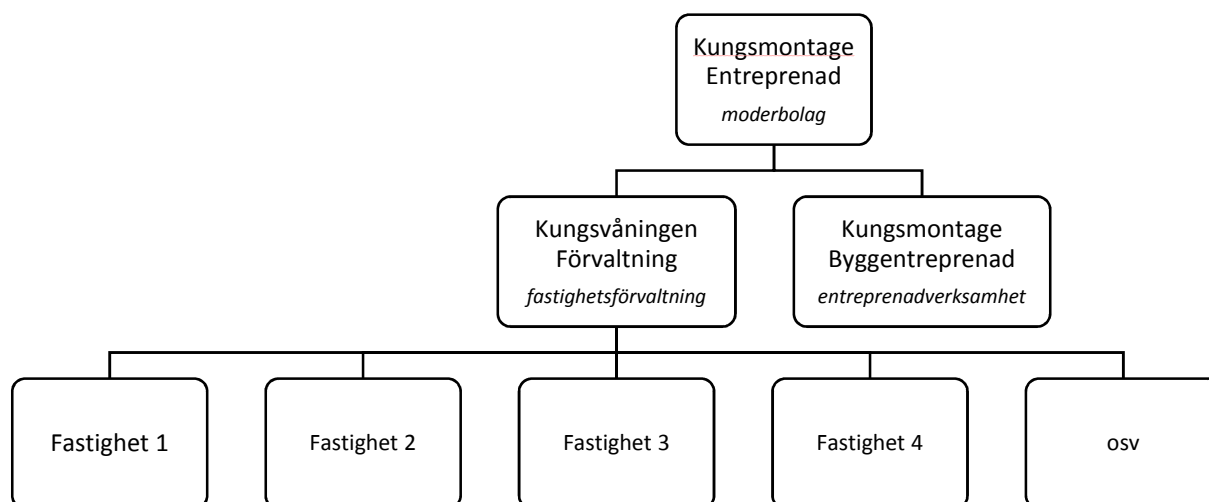


Anbud

<i>Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud</i>	
Bud avser anbudsområde	Markanvisning Orminge Centrum, Nybackakvarteret 1
Pris per ljust BTA	Årlig avgäld 367 kronor per kvm ljust BTA
Bolag	Kungsmontage Entreprenad AB
Organisationsnummer	556422-2668
Kontaktuppgifter	Mi Sundquist 08-716 40 70 mi@kungsmontage.se
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kungsmontage fastighetsförvaltning 2. Kungsmontage verksamhetsmodell 3. Kungsmontage årsredovisning 2014 4. Kungsmontage årsredovisning 2015 5. Kungsmontage resultatprognos 2016 6. Hur Kungsmontage uppfyller kommunens förutsättningar
Underskrift av firmatecknare	Nacka 2016-06-01  Martin Sundquist

Kungsmontages fastighetsförvaltning



Kungsvåningen Förvaltning

Kungsvåningen Förvaltning är en underkoncern i Kungsmontage-koncernen som äger, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter och bostäder genom dotterbolag. I fastighetsbeståndet återfinns såväl hyresbostadsfastigheter som kontorsfastigheter och köpcentrum.

Fastighetsorganisationen

Fastighetsutveckling

Fastighetsutvecklare: Martin Sundquist, Kungsvåningen Förvaltning

Som fastighetsutvecklare ansvarar Martin Sundquist för koncernens strategiska planering av fastighetsinnehav. Det inkluderar utredningar, förstudier, förvärv och försäljning av mark och fastigheter.

Martin har ett stort kontaktnät både inom kommuner och med kunder och företagare. Han har lång erfarenhet av allt från att följa trender och föra dialog med kunder till projektidé, program och köp av fastigheter och mark för exploatering.

Martin har också lång erfarenhet av byggprojektering inom Kungsmontage-koncernen och intressebolag. Han har framgångsrikt genomfört flertalet byggprojekt från detaljplan till nyckelfärdiga hus, både för avyttring och förvaltning.



Fastighetsförvaltning

Fastighetschef: Mi Sundquist, Kungsvåningen Förvaltning

Mi Sundquist ansvarar för koncernens fastighetsbestånd och att de utvecklas enligt mål och planer. Mi har lång erfarenhet som fastighetsförvaltare och har varit verksam i bolaget sedan början av 1990-talet.

Teknisk och yrkesmässig erfarenhet:

- Förebyggande arbete med drift, underhåll och planerade aktiviteter
- Ansvarig för kundrelationen mot brukarna vad gäller fastighetsfrågor
- Ansvarig för att fastigheternas samtliga tekniska system fungerar som avsett och att myndighetskrav uppfylls
- Sköter kontakterna med utsedd entreprenör gällande uppföljning av planerad tillsyn och skötsel
- Ansvarig kontaktperson mot entreprenörerna i teknik- och driftsfrågor och följer upp att alla drift- och underhållsplaner följs.

Ekonomisk erfarenhet:

Mi har även lång och bred erfarenhet av de ekonomiska och finansiella delarna i fastighetsförvaltningen. Hon ansvarar för upprättande av budget och delmål per fastighet samt verksamhetsplanering och uppföljning. Dessutom är Mi i allra högsta grad också involverad i koncernens fastighetsutveckling.

Hyres-/avtalsadministration

Chef hyres- och avtalsadministration: Madeleine Bjelkert, Kungsvåningen Förvaltning

Madeleine Bjelkert ansvarar för avtalsadministration samt hyresreskontra. Madeleine har arbetat inom bolaget i 15 år med följande ansvarsområden:

- Administration av koncernens alla hyresavtal
- Ansvarig för hyresreskontra (avisering samt hantering av inbetalningar)
- Systemförvaltare av vårt hyressystem

Hyresgästpassningar

Chef hyresgästpassningar: Charlie Lindros, Kungsvåningen Förvaltning

Som ansvarig för hyresgästpassningar samt sakkunnig inom byggfrågor hanterar Charlie Lindros alla frågor som handlar om hyresgästpassningar inom våra fastigheter.

Charlies bakgrund inom byggprojektledning gör att han har stor erfarenhet av hyresgästpassning av både offentliga och kommersiella lokaler såsom butiker, industrilokaler, vårdlokaler, kontor och skolor.



Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel (kommersiella lokaler)

Newsec Technical Services

Vi anlitar Newsec Technical Services för skötsel och drift av våra kontorsfastigheter. Detta innebär att:

- Drift och fastighetsskötsel
Newsecs drifttekniker och fastighetsskötare säkerställer att eventuella fel i våra fastigheter snabbt upptäcks och avhjälpas innan de skapar missnöjda hyresgäster eller omfattande skador med stora kostnader som följd.
- Teknisk förvaltning
Newsecs drifttekniker bevakar och justerar våra installationer för att uppnå nöjda hyresgäster och lägre driftkostnader.
- Serviceanmälan
Enkel och tillgänglig serviceanmälan samt snabb återkoppling. Newsecs serviceinriktade fastighetsskötare har kontinuerlig kontakt med våra hyresgäster, och fungerar i mångt och mycket som vårt ansikte utåt.

Teknisk förvaltning

- Tillsyn och skötsel av byggnader och tekniska installationer
- Underhållsplaner
- Myndighetsbesiktningar
- Takbesiktning

Fastighetsskötsel

- Felanmälan
- Reparationer och underhåll
- Jour
- Mark- och trädgårdsarbete
- Lokalvård
- Snö- och halkbekämpning

Energi

- Energiutredningar
- Energieffektivisering
- Kyla
- Värme & ventilation
- VS



Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel (bostäder)

Förvaltning i egen regi

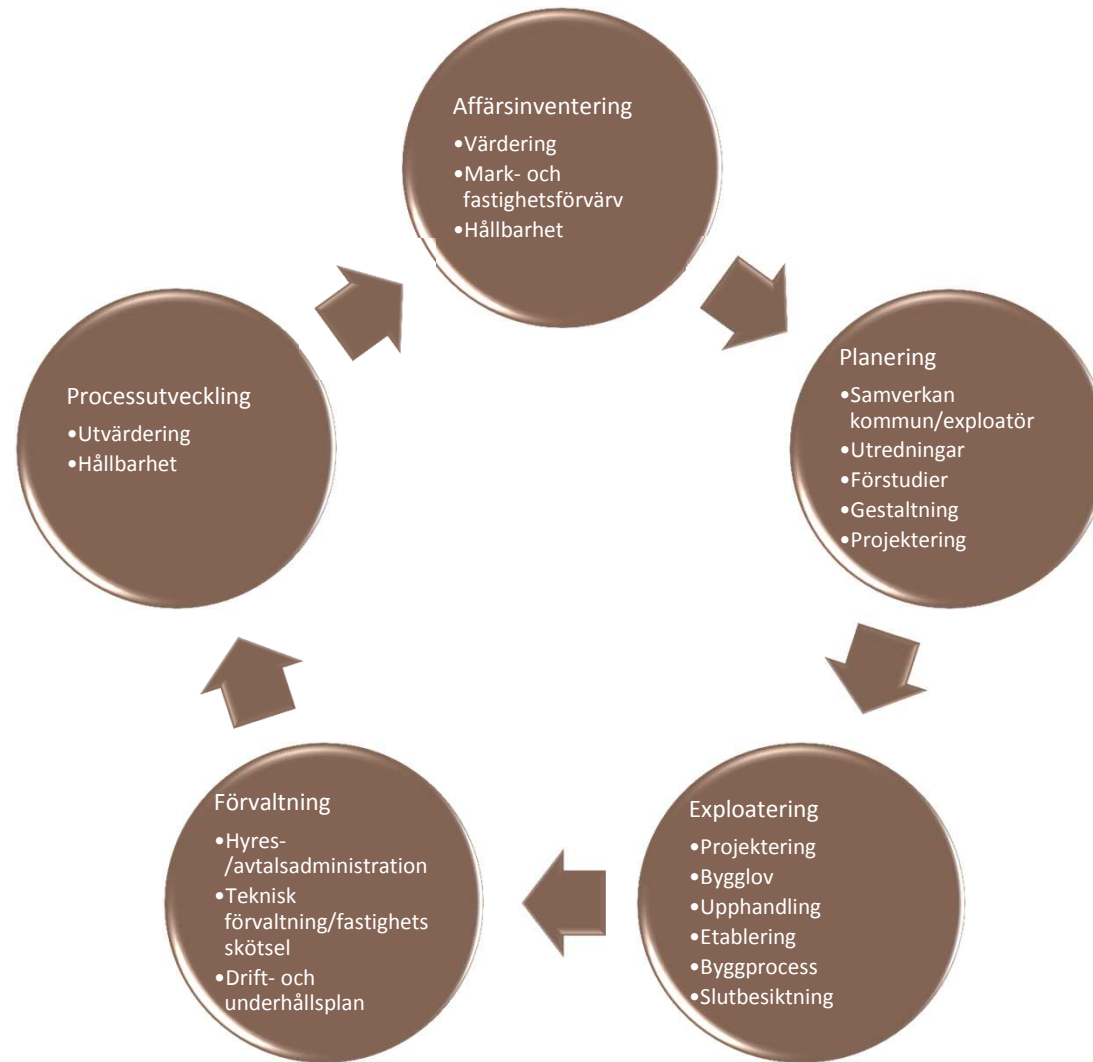
Vi har egen anställd personal som arbetar med fastighetsskötsel på våra hyresbostadsfastigheter. Det innebär ett helhetsansvar avseende felanmälan, reparationer, avflyttningsbesiktningar samt rondering på fastigheterna. Vi har lång och bred erfarenhet av fastighetsskötsel och har förvaltat egna hyresbostäder under 20 års tid.

Kvalitet/Kundservice

Vår ambition inom Kungsvåningen Förvaltning är att ha en god och kontinuerlig kontakt med våra hyresgäster. Nöjda hyresgäster är mer ansvarstagande kring sin lägenhet och fastigheten som helhet. De bidrar i större utsträckning till att hålla uppsikt i och kring fastigheten och rapporterar i större grad oönskade omständigheter och händelser som rör fastigheten. Vi har inte funnit anledning att utföra några kundundersökningar som fastighetsförvaltare men finner tanken spännande och utesluter inte att göra det i framtiden.



Kungsmontages verksamhetsmodell



Hållbarhetsarbete

- Vår ambition är att bidra till att byggbranschen flyttar fram gränserna för hållbarhet genom innovativa lösningar och en hög kunskapsnivå.
- Vår målsättning är ett byggande med maximal hållbarhet och minimal miljöpåverkan. Vårt fokus ligger på människors behov av livskvalitet, god hälsa och hushållning med resurser.
- Områden där vi kan göra konkreta insatser är att minimera vår egen energianvändning, välja miljöklassade och återvinningsbara byggmaterial, säkerställa god hantering av byggavfall samt att använda resurssnåla transporter och arbetsmaskiner.

Långsiktig vision

- Vi bygger långsiktiga relationer.
- Vi vill etablera oss inom bygg- och fastighetsutveckling/förvaltning även i vår egen kommun, Nacka, med ett långsiktigt engagemang.
- Kungsmontage - en samhällsbyggare!

Kommunens förutsättningar – Nybackakvarteret 1

Gestaltning och detaljplan

Kungsmontage har vid flertalet tillfällen i nära samarbete med kommuner genomfört nya detaljplaner. Den senaste i Botkyrka där vi 2013 förvärvade en fastighet i Fittja Centrum. Sedan dess har vi jobbat igenom en helt ny detaljplan för centrum med bl a 400 nya lägenheter, ett vård- och omsorgsboende och ytterligare ett antal servicelokaler för människorna som bor och arbetar i Fittja. Planen antas i nämnden under juni månad och förhoppningsvis påbörjas första etappen av byggnationen redan efter sommaren 2016.

Det har i Fittja varit ytterst spännande att arbeta med planerna för att förädla en förort i miljonprogrammet. Liksom planerna för Orminge Centrum planeras i Fittja Centrum en utveckling av närcentrum med service, konst och kultur. Bl a planeras för ett nytt bibliotek och angränsande konsthall där vi är engagerade i samarbetet för att även planera utsmyckning av centrum. Det är en utmaning att förnya och utveckla en så eftersatt stadsdel men vår förhoppning och ambition är att med visioner och engagemang lyfta Fittja Centrum till en trygg och levande stadsdel. Vi samarbetar med flera andra verksamheter och bolag för att finna en bra modell i utvecklingen av områdets gestaltning, ljussättning och inte minst säkerhet för medborgarnas trygghetskänsla.

Förskola

Vi har genomfört ett stort antal entreprenader avseende skolor och vårdlokaler i Storstockholm. I Nacka byggde vi 2004 en helt ny förskola åt Da Vinciskolan då vi förvärvat det anrika Badhotellet i Rösunda. Även i Fittja planerar vi att uppföra förskola i en senare etapp, något vi känner oss bekväma med.

Tekniska förutsättningar

Vi har tagit del av kommunens förutsättningar och mål kring miljö, VA, trafik och parkering. Vi har vana att hantera dessa frågor i detaljplaneprocesser och finner inte Nacka kommuns förutsättningar orimliga då de huvudsakligen följer generella krav.

Vår erfarenhet och målsättning

Kungsmontage har praktisk erfarenhet av byggnation och arbetsledning och har under de 30 år vi varit verksamma i branschen genomfört åtskilliga bostadsprojekt såväl i egen regi för förvaltning och försäljning som externa uppdrag åt bygg- och fastighetsbolag.

Vår verksamhetsbas har varit Nacka sedan 1996 och vi tycker nu att det är hög tid att vi blir mer verksamma i vår egen hemkommun. Er inbjudan till markanvisning för Nybackakvarteret 1 och 2 ligger i linje med den målsättning vi har för bolaget. Vi kan också se en fördel av att genomföra båda dessa anvisningar parallellt i egen regi.

