



NACKA
KOMMUN

SVARSFORMULÄR

TJÄNSTEKONCESSION KVARNHOLMENS SKOLA

Dnr: KFKS 2015/413-50

Anbudslämnare

Ange företagsuppgifter nedan

Företagsnamn: Kvalitena AB	Organisationsnummer: 556527-3314
Adress: Esplanaden 44	Postnummer och ort: 531 50 Lidköping
Behörig firmatecknare eller av denna befullmäktigat ombud för anbudsgivaren: Lars Andersson, Styrelseordförande Kvalitena AB	

Kontaktperson under upphandlingen: Johan Lindeberg, Projektledare Kvalitena AB		
Telefon: 08-121 317 00 0708-13 65 16	Telefax: 08-121 317 15	E-post: Johan.lindeberg@stendorren.se

Kontaktperson under avtalstiden: Johan Lindeberg, Projektledare Kvalitena AB		
Telefon: 08-121 317 00 0708-13 65 16	Telefax: 08-121 317 15	E-post: Johan.lindeberg@stendorren.se

Svarsbilaga

Detta svarsformulär innehåller specifikation av vilken information som ska lämnas av anbudsgivaren för att anbudet skall vara komplett. Vidare framgår hur anbudsgivaren ska numrera inlämnade bilagor. Det är viktigt att dessa anvisningar följs då detta är en förutsättning för att kunna bedöma anbudsgivarens svar och göra en effektiv utvärdering.

Notera att samtliga avsnitt måste besvaras.

Observera: Den anbudsgivare som inte uppfyller samtliga krav eller som underlåter att besvara samtliga krav kommer att diskvalificeras.

Vi kommer att följa upp och kontrollera de utfästelser ni gör i detta avsnitt och jämföra med det som faktiskt levereras under avtalsperioden.

Uteslutning av anbudsgivare

Krav enligt LOU 10 kap

Genom att svara Ja intygar anbudsgivaren att denne eller företrädare för denne samt samarbetspartner inte är dömd för brott enligt LOU 10 kap. 1 § samt 2 § punkt 3 och 4. Inte heller företrädare för anbudsgivare och samarbetspartner får genom lagakraftvunnen dom vara dömd för brott enligt LOU 10 kap. 1 § eller avseende yrkesutövningen LOU 10 kap. 2 § punkt 3, eller gjort sig skyldig till sådant fel som avses i LOU 10 kap. 2 § punkt 4. Om svaret är nej anges orsak i kommentarsfältet nedan.	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
Kommentar: -	

Prövning av anbudsgivares lämplighet (kvalificering)

Eventuella samarbetspartners

Om ni avser att lämna anbud med samarbetspartner ska anbudsgivaren bekräfta att kraven enligt utslutning av anbudsgivare enligt ovan är uppfyllda även för samarbetspartnern. En avsiktsförklaring skriftligt undertecknad av ingående partners ska uppvisas på begäran. Ratingintyg för dessa partners enligt punkten ovan kommer att kontrolleras av kommunen.	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
Om ni avser lämna anbud med samarbetspartner, svara ja samt ange företagsnamn och organisationsnummer på samarbetspartnern i kommentarrutan nedan.	
Om ni inte avser lämna anbud med samarbetspartner, svara nej.	
Kommentar: Skoloperatör: Stiftelsen Carpe Scientia med org.nr: 802477-7933. För avsiktsförklaring se bilaga 1a. Annan operatör: Enebackens omsorgsboende se avsiktsförklaring i bilaga 1b.	

Stabil ekonomisk ställning

Förutsättningar för att få delta i anbudstävlan: Anbudsgivaren ska uppfylla minst rating 5 enligt BusinessCheck soliditets-/likviditetsbedömning eller motsvarande uppgifter från likvärdigt företag. Koncerngaranti accepteras. Uppfyllandet av detta krav accepteras också i enlighet med LOU 11 kap. 7 §. Utländska anbudsgivare och nystartade företag kontrolleras på motsvarande sätt. Se 11 kap. 6 och 7 §§ LOU. Ovan ställda krav ska också gälla för samarbetspartner och ska verifieras med samtliga begärda handlingar.	Ja <input checked="" type="checkbox"/>
Nacka kommun kommer att inhämta bevis för att anbudsgivare och eventuell samarbetspartner uppfyller ovanstående krav. Anbudsgivare som inte uppfyllt samtliga krav kommer att uteslutas.	
Anbudsgivaren intygar genom att svara ja att samtliga ställda krav enligt denna punkt är uppfyllda och att denne och eventuell samarbetspartner uppfyller ställda krav.	

Härmed intygas att ovan lämnade uppgifter är korrekta och sanningsenliga.

Ort och datum: Stockholm 2015.07.31



Underskrift ombud

Lars Andersson, Styrelseordförande Kvalitena AB

Namnförtydligande



Anbudslämnare

Ange företagsuppgifter nedan

Företagsnamn: Kvalitena AB	Organisationsnummer: 556527-3314
Adress: Strandvägen 5A	Postnummer och ort: 11451 Stockholm
Behörig firmatecknare eller av denna befullmäktigat ombud för anbudsgivaren: Knut Pousette, VD Kvalitena AB	

Kontaktperson under upphandlingen: Johan Lindeberg, Projektledare Kvalitena AB		
Telefon: 08-121 317 00 0708-13 65 16	Telefax: 08-121 317 15	E-post: johan.lindeberg@kvalitena.se

Kontaktperson under avtalstiden: Johan Lindeberg, Projektkedare Kvalitena AB		
Telefon: 08-121 317 00 0708-13 65 16	Telefax: 08-121 317 15	E-post: johan.lindeberg@kvalitena.se

Svarsbilaga

Detta svarsformulär innehåller specifikation av vilken information som ska lämnas av anbudsgivaren för att anbudet skall vara komplett. Vidare framgår hur anbudsgivaren ska numrera inlämnade bilagor. Det är viktigt att dessa anvisningar följs då detta är en förutsättning för att kunna bedöma anbudsgivarens svar och göra en effektiv utvärdering.

Notera att samtliga avsnitt måste besvaras.

Observera: Den anbudsgivare som inte uppfyller samtliga krav eller som underlåter att besvara samtliga krav kommer att diskvalificeras.

Vi kommer att följa upp och kontrollera de utfästelser ni gör i detta avsnitt och jämföra med det som faktiskt levereras under avtalsperioden.

Uteslutning av anbudsgivare

Krav enligt LOU 10 kap

Genom att svara Ja intygar anbudsgivaren att denne eller företrädare för denne samt samarbetspartner inte är dömd för brott enligt LOU 10 kap. 1 § samt 2 § punkt 3 och 4. Inte heller företrädare för anbudsgivare och samarbetspartner får genom lagakraftvunnen dom vara dömd för brott enligt LOU 10 kap. 1 § eller avseende yrkesutövningen LOU 10 kap. 2 § punkt 3, eller gjort sig skyldig till sådant fel som avses i LOU 10 kap. 2 § punkt 4. Om svaret är nej anges orsak i kommentarsfältet nedan.	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
Kommentar:	



Prövning av anbudsgivares lämplighet (kvalificering)

Eventuella samarbetspartners

<p>Om ni avser att lämna anbud med samarbetspartner ska anbudsgivaren bekräfta att kraven enligt uteslutning av anbudsgivare enligt ovan är uppfyllda även för samarbetspartnern.</p> <p>En avsiktsförklaring skriftligt undertecknad av ingående partners ska uppvisas på begäran. Ratingintyg för dessa partners enligt punkten ovan kommer att kontrolleras av kommunen.</p> <p>Om ni avser lämna anbud med samarbetspartner, svara ja samt ange företagsnamn och organisationsnummer på samarbetspartnern i kommentarrutan nedan.</p> <p>Om ni inte avser lämna anbud med samarbetspartner, svara nej.</p>	<p>Ja <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Nej <input type="checkbox"/></p>
<p>Kommentar: Skoloperatör: Stiftelsen Cultus med org.nr: 802477--7933. För avsiktsförklaring, se bilaga</p>	

Stabil ekonomisk ställning

<p>Förutsättningar för att få delta i anbudstävlan: Anbudsgivaren ska uppfylla minst rating 5 enligt BusinessCheck soliditets-/likviditetsbedömning eller motsvarande uppgifter från likvärdigt företag. Koncerngaranti accepteras. Uppfyllandet av detta krav accepteras också i enlighet med LOU 11 kap. 7 §. Utländska anbudsgivare och nystartade företag kontrolleras på motsvarande sätt. Se 11 kap. 6 och 7 §§ LOU. Ovan ställda krav ska också gälla för samarbetspartner och ska verifieras med samtliga begärda handlingar.</p> <p>Nacka kommun kommer att inhämta bevis för att anbudsgivare och eventuell samarbetspartner uppfyller ovanstående krav. Anbudsgivare som inte uppfyllt samtliga krav kommer att uteslutas.</p> <p>Anbudsgivaren intygar genom att svara ja att samtliga ställda krav enligt denna punkt är uppfyllda och att denne och eventuell samarbetspartner uppfyller ställda krav.</p>	<p>Ja <input checked="" type="checkbox"/></p>
--	---

Härmed intygas att ovan lämnade uppgifter är korrekta och sanningsenliga.

Ort och datum: Stockholm 2015.11.19

Underskrift ombud

Knut Pousette, VD Kvalitena AB
Namnförtydligande

Anbudslämnare

Ange företagsuppgifter nedan

Företagsnamn: Kvalitena AB	Organisationsnummer: 556527-3314
Adress: Strandvägen 5A	Postnummer och ort: 11451 Stockholm
Behörig firmatecknare eller av denna befullmäktigat ombud för anbudsgivaren: Knut Pousette, VD Kvalitena AB	

Kontaktperson under upphandlingen: Johan Lindeberg, Projektledare Kvalitena AB		
Telefon: 08-121 317 00 0708-13 65 16	Telefax: 08-121 317 15	E-post: johan.lindeberg@kvalitena.se

Kontaktperson under avtalstiden: Johan Lindeberg, Projektkedare Kvalitena AB		
Telefon: 08-121 317 00 0708-13 65 16	Telefax: 08-121 317 15	E-post: johan.lindeberg@kvalitena.se

Svarsbilaga

Detta svarsformulär innehåller specifikation av vilken information som ska lämnas av anbudsgivaren för att anbudet skall vara komplett. Vidare framgår hur anbudsgivaren ska numrera inlämnade bilagor. Det är viktigt att dessa anvisningar följs då detta är en förutsättning för att kunna bedöma anbudsgivarens svar och göra en effektiv utvärdering.

Notera att samtliga avsnitt måste besvaras.

Observera: Den anbudsgivare som inte uppfyller samtliga krav eller som underlåter att besvara samtliga krav kommer att diskvalificeras.

Vi kommer att följa upp och kontrollera de utfästelser ni gör i detta avsnitt och jämföra med det som faktiskt levereras under avtalsperioden.

Uteslutning av anbudsgivare

Krav enligt LOU 10 kap

Genom att svara Ja intygar anbudsgivaren att denne eller företrädare för denne samt samarbetspartner inte är dömd för brott enligt LOU 10 kap. 1 § samt 2 § punkt 3 och 4. Inte heller företrädare för anbudsgivare och samarbetspartner får genom lagakraftvunnen dom vara dömd för brott enligt LOU 10 kap. 1 § eller avseende yrkesutövningen LOU 10 kap. 2 § punkt 3, eller gjort sig skyldig till sådant fel som avses i LOU 10 kap. 2 § punkt 4.	Ja X Nej <input type="checkbox"/>
Om svaret är nej anges orsak i kommentarsfältet nedan.	
Kommentar:	

Prövning av anbudsgivares lämplighet (kvalificering)

Eventuella samarbetspartners

<p>Om ni avser att lämna anbud med samarbetspartner ska anbudsgivaren bekräfta att kraven enligt uteslutning av anbudsgivare enligt ovan är uppfyllda även för samarbetspartnern.</p> <p>En avsiktsförklaring skriftligt undertecknad av ingående partners ska uppvisas på begäran. Ratingintyg för dessa partners enligt punkten ovan kommer att kontrolleras av kommunen.</p> <p>Om ni avser lämna anbud med samarbetspartner, svara ja samt ange företagsnamn och organisationsnummer på samarbetspartnern i kommentarrutan nedan.</p> <p>Om ni inte avser lämna anbud med samarbetspartner, svara nej.</p>	<p>Ja <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Nej <input type="checkbox"/></p>
<p>Kommentar: Skoloperatör: Jensen education med org.nr: 556532-7201. För avsiktsförklaring, se bilaga</p>	

Stabil ekonomisk ställning

<p>Förutsättningar för att få delta i anbudstävlan: Anbudsgivaren ska uppfylla minst rating 5 enligt BusinessCheck soliditets-/likviditetsbedömning eller motsvarande uppgifter från likvärdigt företag. Koncerngaranti accepteras. Uppfyllandet av detta krav accepteras också i enlighet med LOU 11 kap. 7 §. Utländska anbudsgivare och nystartade företag kontrolleras på motsvarande sätt. Se 11 kap. 6 och 7 §§ LOU. Ovan ställda krav ska också gälla för samarbetspartner och ska verifieras med samtliga begärda handlingar.</p> <p>Nacka kommun kommer att inhämta bevis för att anbudsgivare och eventuell samarbetspartner uppfyller ovanstående krav. Anbudsgivare som inte uppfyllt samtliga krav kommer att uteslutas.</p> <p>Anbudsgivaren intygar genom att svara ja att samtliga ställda krav enligt denna punkt är uppfyllda och att denne och eventuell samarbetspartner uppfyller ställda krav.</p>	<p>Ja <input checked="" type="checkbox"/></p>
--	---

Härmed intygas att ovan lämnade uppgifter är korrekta och sanningsenliga.

Ort och datum: Stockholm 2015.11.19



.....

Underskrift ombud

Knut Pousette, VD Kvalitena AB
Namnförtydligande

AVSIKTSFÖRKLARING

Denna avsiktsförklaring avser stiftelsen Carpe Scientia, Manillavägen 32, Stockholm och Kvalitena AB, org.nr 556527-3314.

1. Bakgrund

- (a) Stiftelsen Carpe Scientia driver Campus Manilla skolan på Djurgården sedan tre år tillbaka med stor framgång. Skolan har när samarbete med Fredrikshovs slottsskola som drivit skolverksamhet och rankats bland de tre bästa skolorna i Sverige de senaste 5 åren.
- (b) Kvalitena AB är ett fastighetsbolag som förvärvat och utvecklat fastigheter i Stockholmsområdet i över 20 år. Bolaget har fastigheter för över 20 miljarder som är helägda eller delägda. Kvalitena var en stort ekonomiskt- och rådgivande stöd när Campus Manilla startade och har och också varit representerad i styrelsen för Fredrikshovs slottsskola.

2. Skolverksamheten och lokaler

- (a) Stiftelsen Carpe Scientia har som avsikt att driva grundskola, förskola upp till nionde klass, på Macaronifabriken på Kvarnholmen, rakt över Saltsjön från Campus Manilla. Kvalitena AB skall tillhandahålla lokaler anpassade för skolverksamheten i samarbete med skolledningen. Carpe Scientia kommer bedriva sin verksamhet med sin vision och strategi där det är viktigt att båda hjärnhalvorna stimuleras. Skolan har sitt ursprung i Fredrikshovs slottsskolas metod och har utvecklat den vidare. Skolorna har båda sina verksamheter i historiska miljöer som del av sin verksamhet då Macaronifabriken också är intressant historisk miljö.
- (b) Både Fredrikshovs slott och skolbyggnaden på Manilla har renoverats i samarbeten med antikvarier, Stadsmuseumet och skolledningen.

3. Kontakt

Maija Möller, Campus Manilla, Manillavägen 32, maija.moller@campusmanilla.se

Johan Lindeberg, Kvalitena AB, Strandvägen 5a, johan.lindeberg@stendorren.se

4. Tidsplan

Enligt Nacka kommuns begäran

ZK

5. Övrigt

5.1 *Ändringar och tillägg*

Ändringar och tillägg till denna avsiktsförklaring skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parterna för att vara gällande.

5.2 *Kostnader m.m.*

Parterna skall bära sina egna kostnader för att förhandla och slutföra avtalet inklusive arvoden och kostnader för ombud, revisorer, rådgivare och andra företrädare.

5.3 *Tillämplig lag och tvistelösning*

Denna avsiktsförklaring lyder under svensk lag. Tvist i anledning av denna avsiktsförklaring skall slutligt avgöras genom skiljedom i enlighet med reglerna för Stockholms Handelskammarens Skiljedomsinstitut. Platsen för skiljeförfarandet skall vara Stockholm.

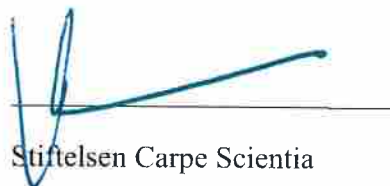
Denna avsiktsförklaring har upprättats i två likalydande exemplar varav vardera Parten har tagit var sitt.

Stockholm den 31 juli 2015



Kvalitena AB

Lars Andersson



Stiftelsen Carpe Scientia

Knut Pousette

2/OK

INDIKATIVT BUD

CAMPUS QVARNHOLMEN,

Kvarnholmens nya skola, äldre campus och mötesplats på Kvarnholmen.

Ett koncept i samverkan mellan Kvalitena AB,
Campus Manilla och Enebackens omsorgsboende.

Stockholm 2015.07.31



de
1 L

1. Konceptbeskrivning Campus Qvarnholmen -en ny skola, äldre campus och mötesplats på Kvarnholmen

1922 köpte Kooperativa Förbundet Qvarnen Tre Kronor på Kvarnholmen, vilket blev startskottet för en epok i livsmedelsindustrins historia som kom att prägla hela Sverige. Vår förhoppning är att Campus Qvarnholmen är startskottet på en ny epok för skola, äldre campus och mötesplats där vi skapar livskvalitet, mångfald och trygghet i livets alla skeden!

1.1 MÅL

Målet är att omvandla den idag slitna fastigheten i industrimiljö till en levande del av den lilla stadsdelen med nyskapande skola och äldre centrum med anslutande idrotts-, natur- och rekreationsområde.

1.2 VISION

Med Nacka kommuns vision som sammanfattas i "Nära och nyskapande" har den nya skolan på Kvarnholmen en unik möjlighet att vara Sveriges bästa skola. Mellan skärgård och innerstad skapar vi en mötesplats för besök, verksamhet, aktiviteter och upplevelser för ung och gammal under dygnets alla timmar flera dagar i veckan.

1.3 HÖGKVALITATIV OCH NYSKAPANDE

Campus Qvarnholmen är en högkvalitativ och nyskapande skola och förskola som genom sitt Campus-koncept innehåller flera olika typer av aktiviteter och rum såväl inne som ute. I campus-konceptet ingår ett rikt och varierat utbud av idrotts- och kulturaktiviteter efter skoltid. Därför finns i direkt anslutning till skolbyggnaderna anläggningar för idrott och kultur så som konstgräsplan, friidrottsanläggning, basketplan och pedagogisk lekplats samt skolgård som uppmuntrar till lek och idrott såväl som aula med scen.

Med ett läge i skärgårdsmiljö och samtidigt med närheten till Stockholm och Nackas centrala delar är läget unikt, något som förstärks av att systerskolan och förebilden ligger endast 450 meter över Saltsjön. Elever i den nya skolan har parallellklasser på Campus Manilla. En färja kör dem över vattnet för gemensamma aktiviteter så som exempelvis idrottsdagar och skoldanser. Närheten mellan de två systerskolorna, båda belägna i kulturklassade byggnader från olika århundraden, närheten till museer och andra kulturinstitutioner ger helt unika möjligheter att flytta ut undervisning och skapa inspirerande samarbeten över ämnesgränserna.

Här skapar vi också Qvarnholmens Äldrecampus med boende, dagverksamhet, vårdcentral, tandläkare och kafé. Med ett läge mitt i campus-området underlättar vi för fysisk aktivitet och ökar integrationen mellan människor i olika åldrar, bakgrund och förutsättningar.

Vi bygger kvalitetssäkrat, miljömedvetet och hållbart genom ledningssystemet ISO med sunda material får vi hållbara och energieffektiva hus. Med byggnaderna och omkringliggande natur skapas mer än en högkvalitativ skola. Campus Qvarnholmen är en del i uppfyllandet av Nacka kommuns stadsbyggnadsvision.

1.4.3 Ny Byggnad

Nybyggnaden innehåller lokaler för skolåren F-6, salar för slöjd och hemkunskap och administrationslokaler. Skolans lokaler och utemiljön är planerad för en flexibel användning för skola och förskola. Inom något år öppnas en privat Vårdcentral och tandläkarmottagning som drivs av äldrecentrum enligt gällande lagar och riktlinjer samt med de tillstånd som är nödvändiga.

Skolrestaurangbyggnaden som bildar en entréportik till skolan är också en länk till lokalerna för åk 7-9 i före detta "Makaronifabriken". Idrottshallen med gym har på taket en boll- och aktivitetsplan som annonserar sig mot torget. Idrottshallen används av skolan, men här får även invånare från Qvarnholmens Äldrecampus och Nacka kommuns idrottsföreningar plats. I anslutning till idrottshallen finns ett kafé, som drivs i Äldrecampus regi. Här erbjuds nyttiga mellanmål, nybakat och kaffe i världsklass. Att "fika" eller ta en kaffepaus med tilltugg är centralt i svensk kultur. Svenskarna är världens andra största kaffekonsumenter, något som vi tar fasta på och erbjuder det godaste kaffet eller "fika" som vi säger.

Den nya byggnaden kommer att uppföras inom ramen för gestaltningsprogram, Er bilaga 8.2 Gestaltningsprogram 512 (Disponentv. & Ny byggnad) som är en del av inbjudan till Tjänstekoncession för Qvarnholmens nya skola.

1.5 FYSISK UTFORMNING OCH MILJÖER

Den fysiska miljön handlar om samspelet mellan omgivningen och de individer som vistas däri. I det centrala rummet på Qvarnholmen byggs den nya skolan med ambitionen att vara Sveriges bästa skola!

Anpassning av befintliga byggnader, nybyggnation, uterummen i direkt anslutning till byggnaderna och ytorna däremellan kommer att utformas med stor respekt och hänsyn till platsens historik, befintliga miljöer, de individer och de åldersgrupper som kommer att vistas här samt på ett sådant sätt att brott förhindras och tryggheten och säkerheten ökar.

Utformningen siktar på: "Hållbar framtid". Där begreppet "hållbar" innehåller de tre delarna: Ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

1.6 VERKSAMHETER

1.6.1 Grund- och förskoleverksamhet

Över Saltsjön flyttar vi med oss ambitionen om att vara en spjutspetssskola. Målet för Campus Qvarnholmen är precis samma som för systerskolan Campus Manilla, vi skall vara Sveriges bästa skola!

Rektor Maija Möller Grimakova kommer att vara pedagogiskt ansvarig för verksamheterna. Skolorna samarbetar inom en rad olika områden. Vissa tjänster delas mellan skolorna och personalen kommer att ha pedagogiskt utbyte samt vidareutbildning tillsammans. Vi vill även att eleverna på respektive skola skall lära känna varandra och få tillfälle att mötas.

1.6.1.1 Undervisningen

Undervisningen på Campus Qvarnholmen bedrivs enligt samma välbeprövade akademiska koncept som på Campus Manilla. Detta innebär betoning på matematik och naturvetenskap men även på de estetiska ämnena som musik, litteratur, teater och dans.

1.6.1.2 Livslustlärande

Här skapar vi livslustlärande och ger eleverna förutsättningar att tänka och handla kritiskt. Här visar vi på alla de möjligheter som finns i världen och ger nycklar till egenskaper som är nödvändiga i det demokratiska samhället så som solidaritet och empati. Genom de humanistiska ämnena kan vi ge eleverna självkännet och ökad livskunskap samt utveckla deras innovativa förmågor. Vi är måna om att väcka våra elevers nyfikenhet och vilja att lära sig mer. Vår målsättning är att ge varje barn möjlighet att utvecklas optimalt utifrån sina individuella förutsättningar. Skolk, mobbing, nedsättande språk, droganvändning eller annat olämpligt beteende accepteras inte.

Den dagliga verksamheten utformas av pedagogerna och är i linje med grundskolans pedagogik och långsiktiga vision. Ledorden är Kunskap, Nyfikenhet, Glädje och Mod. Pedagogerna har samarbeten med grundskolepersonalen och anpassar aktiviteterna till gruppen samt barnens individuella utvecklingsplaner. Samverkan och stöd från föräldrar uppmuntras. Föräldrarnas samspel med den professionella personalen är av avgörande betydelse för barnens utveckling.

För att säkerställa kvalitet och utveckling är verksamheten mål- och resultatstyrd med kontinuerliga uppföljningar och utvärderingar av verksamhetens kvalitet. Kapaciteten för verksamheten kommer att bedrivas enligt Nacka kommuns bilaga 4 Tomträtsavtal. Verksamheten kommer att uppfylla Nacka kommuns framtagna utbildningspolitiska strategi, förhållningssätt, mål och riktlinjer för förskoleverksamhet, Nacka kommuns bilaga 12 och 14 i denna upphandling och övrig gällande lagstiftning; "Förskolans verksamhet ska präglas av en pedagogik där omvårdnad, omsorg och lärande bildar en enhet. Den pedagogiska verksamheten ska genomföras så att den stimulerar och utmanar barnets utveckling och lärande. Miljön ska vara öppen, innehållsrik och inbjudande. Verksamheten ska främja leken, kreativiteten och det lustfyllda lärandet samt ta till vara och stärka barnets intresse för att lära och erövra nya erfarenheter, kunskaper och färdigheter". Lpfö 98/10.

1.6.3 Qvarnholmens Äldrecampus

Som mervärde för de boende på Kvarnholmen och Nacka kommun erbjuder vi verksamhet för den äldre generationen. Qvarnholmens Äldrecampus tillhandahåller kompetent vård och boende med aktiviteter som ger en meningsfull dag, underlättar möten mellan generationer och motverkar ensamhet och isolering. Målet är Sveriges bästa äldrecampus!

Ansvariga för verksamheten kommer att vara Anette Josefsson som Övergripande verksamhetschef och Isabelle Ankarfjärd Jäger som HSL- verksamhetschef. Ledorden och värdegrunden är trygghet, glädje, engagemang och samverkan. I dialog med Nacka kommun och Ert behov beslutas vilken typ omsorgsboende som är lämpligast. Vi har kompetens och erfarenhet av både lång- och korttidsboende.

1.6.3.1 Campus

Campus-koncept innehåller flera olika typer av aktiviteter såväl inne som ute. Med fysisk aktivitet främjar vi folkhälsan och förebygger skador och olyckor på ålderns höst.

Qvarnholmens Äldrecampus erbjuder omsorgsboende beläget mellan skola och förskola. Här har vi möjlighet att föra samman äldre och barn i vardagen. Social aktivitet är viktigt för alla människor. Det påverkar vår sinnesstämning som i sin tur påverkar vårt välbefinnande på så gott som alla områden. Förutom de naturliga mötesplatserna i omkringliggande natur och bibliotek, idrottshall, läkare-, tandläkare- och sjuksystemottagning samt kafé erbjuder vi exempelvis prao-platser för skolans högstadielärover, gemensam odling och naturvandring med förskolan, gemensamma picknickar och andra aktiviteter där barnen får tillgång till de äldre och de äldre får tillgång till barnen, vi överbygger ålderssegregering.

På några av boendeenheterna tillåter vi hundar. Sällskapsdjur har en positiv effekt på både vår psykiska och fysiska hälsa enligt flera forskningsstudier. I en studie som genomfördes vid psykologiska fakulteten vid Warwicks universitet i England fick 57 djurägare svara på frågor om viktiga relationer. Hela 99 procent av de äldre och 95 procent av barnen menade att relationen till ett djur var en av de tio viktigaste relationerna i deras liv.

1.6.3.2 Kvalitet

Med operatörens djupa kompetens och långa erfarenhet i kombination med kvalitets- och miljösäkring enligt ISO alternativt Qualis Kvalitetssäkring säkras vi uppstart och drift av Qvarnholmens Äldrecampus. Avsikten är att vara certifierade vid verksamhetsstart. Vi avser att ha ett nära samarbete med Stiftelsen Silviahemmet. Förskole- och skolverksamheten är överordnad omsorgsboendeverksamheten.

2. Pris på byggnaderna

Kvalitena lämnar följande pris på Disponentvillan, Makaronifabriken och byggrätten.

2.1 PER KVADRATMETER

Disponentvillan:	5 500 SEK per kvm
Makaronifabriken	5 500 SEK per kvm
Byggrätt	3 000 SEK per kvm

4. Information om utvald grundskoleoperatör

4.1 GRUNDSKOLEOPERATÖR CAMPUS MANILLA

- TRADITIONELLA VÄRDERINGAR, MODERN UTBILDNING!

Grundskoleoperatör är Campus Manilla. Campus Manilla arbetar efter Läroplanen för grundskolan och står under Skolverkets tillsyn samt är en systerskola till Fredrikshovs Slotts Skola som har rankats bland de tre bästa skolorna i Sverige de senaste 5 åren.

Rektor för båda skolorna är Maija Möller Grimakova. Hon ansvarar för att den pedagogiska modellen följs och utvecklas så att eleverna får de allra bästa förutsättningar. Skolorna har inte samma huvudman och är ekonomiskt oberoende av varandra.

Webbadress: www.campusmanilla.se och www.fredrikshov.se

4.2 KONCERNSTRUKTUR

Huvudman för Campus Manilla är Stiftelsen Carpe Scientia med organisationsnummer: 802477-7933. Stiftelsen är icke vinstdrivande, partipolitiskt och religiöst obunden. Stiftelsens styrelse representerar skolan utåt och innehar det yttersta ansvaret för verksamheten.

4.3 KORTFATTAD HISTORIK OCH PEDAGOGISK INRIKTNING

Campus Manillas verksamhet startade höstterminen 2013 med 270 elever. Hösten 2016 kommer man att ha ca 700 elever från F-9 samt gymnasium. Fredrikshovs Slotts Skola har varit verksam sedan 1994. Undervisningen på Campus Manilla bedrivs enligt samma välbeprövade akademiska koncept som på Fredrikshovs Slotts Skola. Detta innebär betoning på matematik och naturvetenskap men även på de estetiska ämnena som musik, litteratur, teater och dans.

Campus Manillas närhet till museer och andra kulturinstitutioner ger helt unika möjligheter att flytta ut undervisning och skapa inspirerande samarbeten över ämnesgränserna. För att ge eleverna både praktiska och teoretiska erfarenheter används IT- teknik som ett självklart arbetsredskap. Vi deltar i forskningen och den pedagogiska debatten och vill skapa ett flexibelt och rörligt arbetssätt där vi är öppna för att testa och tillämpa nya rön och metoder.

Ambitionen är att vara en spjutspetskola. Målet är att Campus Manilla, precis som Fredrikshovs Slotts Skola, skall vara en av Sveriges bästa skolor!

4.4 VISION

Campus Manillas vision är att inspirera våra elever till att uppnå sitt bästa i en trygg och stimulerande miljö där varje barn känner glädje. Skolan skall tillhandahålla en utbildning av högsta kvalitet drivet av omtänksamma och dedikerade pedagoger. Med mycket viktig samverkan och stöd från föräldrar uppnår skolan denna vision genom:

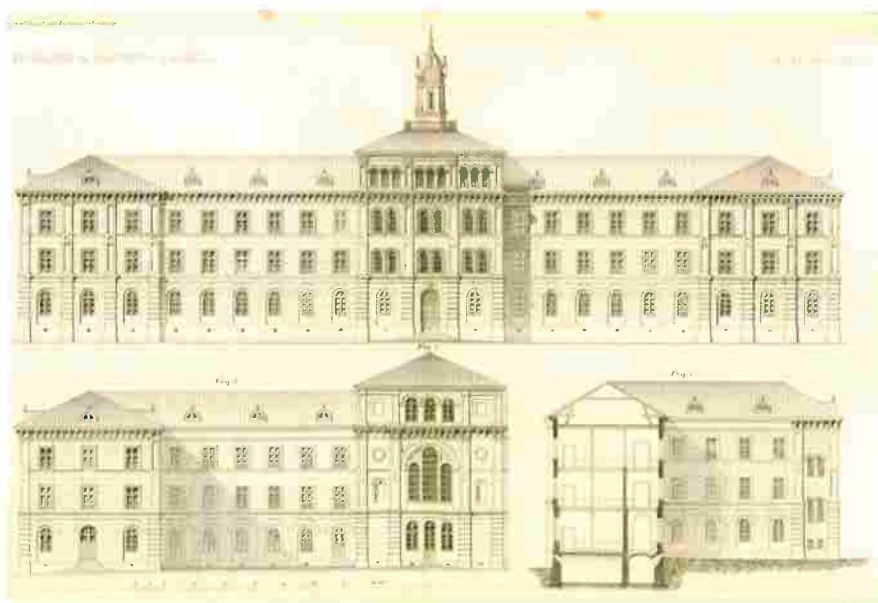
Kunskap Främja hög akademisk standard och livslångt lärande med tydligt ställda förväntningar och kontinuerlig uppmuntran

Nyfikenhet Integrera humaniora i undervisningen för att väcka våra elevers nyfikenhet och uppmuntra ett självständigt tänkande bortom det rationella och logiska

Glädje Vårda talanger och möjliggöra för alla att ta del av konst, drama, musik och sport

Mod Möjliggöra utveckling av elevens sociala och emotionella förmåga för att skapa en stark självbild, kunna visa omtanke om andra och värdesätta mångfald

Det första initiativet till dövstitut i Sverige togs av Per Aron Borg 1809, som var självlärd inom området. 1938 blev Manilla en statlig skola och skolan upphörde att vara internat 1979. Byggnaderna har renoverats flera gånger under årens lopp. Gymnastikhuset som står norr om huvudbyggnaden ritades av arkitekt E. Jakobsson och invigdes 1870 och används fortfarande som gymnastiksal. I dag är byggnaderna förklarade som statligt byggnadsminne.



Fasadritning av arkitekt Hawerman över Manillaskolan ur Tidskrift för byggnadskonst 1864-65.

Byggår: 1856-64

Arkitekt: Professor Johan Adolf Hawerman

Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

5.6 PERSONALEN

Medarbetarna är valda med stor omsorg och stor vikt läggs vid samstämmighet och delad värdegrund. De flesta medarbetare är undersköterskor. Enebacken har sjuksköterskor på plats dygnet runt, en medarbetare är utbildad Silviasjuksköterska. Enebacken har ett rehabiliteringsteam bestående av sjukgymnast och arbetsterapeut.

Kontinuerlig vidareutbildning och kompetensutvecklingsplaner för varje enskild medarbetare är avgörande för verksamheten.

5.7 KVALITÉT

Vård och omsorg med god kvalitet kräver ständig uppföljning och förbättring. Genom att vara anslutna till flera nationella kvalitetsregister och systematiskt arbete för god vård och omsorg säker vi detta. I dag arbetar vi i Palliativregistret och i Senior Alert identifierar vi risker för fall, trycksår, undernäring och munhälsa och detta mäts också regelbundet och följs både på verksamhetsnivå och nationell nivå. Vi har påbörjat anslutningen till BPSD registret som bidrar till att minska beteendemässiga och psykiska symtom vid demens.

Vi har regelbundet strukturerade och protokollförda boenderåd där de boende själva har möjlighet att påverka innehållet i verksamheten. Vi har rutiner för avvikelshantering och klagomål från kunder och närstående och uppmuntrar delaktighet från de vi finns till för. Vi utreder och anmäler avvikelser enligt Lex Sarah och Lex Maria och arbetar med ständiga förbättringar.



Lide

10. Kontaktlista

Förteckning över de medarbetare och eventuella externa rådgivare som kommer att medverka i denna process för Kvalitenas räkning.

KVALITENA AB, org.nr: 556527-3314
Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm

Knut Pousette, VD Kvalitena AB
T: 08-121 317 00
E: knut.pousette@stendorren.se

Johan Lindeberg, Projektledare T: 08-121 317 00
M: 0708-13 65 16
E: johan.lindeberg@stendorren.se

CAMPUS MANILLA, Stiftelsen Carpe Scientia, org.nr: 802477-7933
Manillavägen 32-36, 115 21 STOCKHOLM

Maija Möller Grimakova, Rektor
T: 08 - 662 77 00
E: maija.moller@campusmanilla.se

GLIMSTEDT ADVOKATBYRÅ
Strandvägen 7, 114 56 Stockholm

Erik Borgblad, Advokat och juridisk rådgivare i fastighets- och projektfrågor
T: 08 - 566 119 32
E: erik.borgblad@glimstedt.se

Indikativt bud

Totalt pris för tomträten: 46 040 000 kr

Byggnadsvärde: 26 840 000 kr

Tomträttsvärde: 19 200 000 kr

Handwritten signature

Begäran om kompletterande information från Kvalitena AB, 2015-08-22

För att kommunen skall kunna utvärdera ert bud vill vi att ni inkommer med ett totalt pris för tomträtten inkluderande de på fastigheten befintliga byggnaderna. Vi vill utöver detta att ni inkommer med en fördelning av värdet mellan byggnaderna och tomträtten och räkna således ej med att det ska anges något separat pris för byggrätterna utöver detta.

Förutsättningen är fortsatt att avgälden som uppgår till 200 kr/kvm ljus BTA gäller under den första avgäldsperioden (10 år). Area utöver vad som ryms inom den befintliga detaljplanen skall ej medräknas. I övrigt gäller samma förutsättningar som tidigare.

Kommunen efterfrågar vidare en bedömning av total ljus BTA som bedöms kunna åstadkommas inom befintlig detaljplan uppdelad enligt nedan:

Befintlig byggnation

Makaroni: 3800 kvm ljus BTA
Disponentvillan: 360 kvm ljus BTA

Tillkommande byggnation

Idrottshall: 980 kvm ljus BTA
Övrig nybyggnad: 5800 kvm ljus BTA

Svaret skall sändas i retur till avsändaren och vara Nacka kommun tillhanda senast tisdag den 25 augusti 2015 kl. 12.00.

22 OK

AVSIKTSFÖRKLARING

Denna avsiktsförklaring avser stiftelsen Cultus, Strandvägen 5a, 114 51, Stockholm och Kvalitena AB, org.nr 556527-3314.

1. Bakgrund

- (a) Stiftelsen Cultus är under registrering och bildades i syfte att driva för- och grundskolan på Kvarnholmen på tomträtten Nacka Sicklaön 38:14. Bakom stiftelsen finns en organisation med lång erfarenhet och expertis inom pedagogik och utbildning med en tilltänkt rektor med både erfarenhet och kompetens från två av Sveriges högst rankade skolor. Styrelsen är idag en interimsstyrelse med Ordförande Johan Lindeberg och ledamoten Knut Pousette. Ny styrelse bildas i början av 2016.
- (b) Kvalitena AB är ett fastighetsbolag som förvärvat och utvecklat fastigheter i Stockholmsområdet i över 20 år. Bolaget har fastigheter för över 20 miljarder som är helägda eller delägda. Kvalitena var en stort ekonomiskt- och rådgivande stöd när Campus Manilla startade och har och också varit representerad i styrelsen för Fredrikshovs slottsskola.

2. Skolverksamheten och lokaler

- (c) Stiftelsen Cultus har som avsikt att driva för- och grundskola upp till nionde klass, på fastigheten Nacka Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen. Cultus kommer att bedriva sin verksamhet med den vision och strategi som gäller för grundskola respektive förskola inom ramen för konceptet Campus Qvarnholmen Kvalitena AB skall tillhanda hålla lokaler anpassade för skolverksamheten i samarbete med skolledningen.

3. Kontakt

Stiftelsen Cultus, Johan Lindeberg, johan.lindeberg@stendorren.se

Knut Pousette, Kvalitena AB, Strandvägen 5a, knut.pousette@kvalitena.se

4. Tidsplan

Enligt Nacka kommuns begäran



5. Övrigt

5.1 *Ändringar och tillägg*

Ändringar och tillägg till denna avsiktsförklaring skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parterna för att vara gällande.

5.2 *Kostnader m.m.*

Parterna skall bära sina egna kostnader för att förhandla och slutföra avtalet inklusive arvoden och kostnader för ombud, revisorer, rådgivare och andra företrädare.


5.3 *Tillämplig lag och tvistelösning*

Denna avsiktsförklaring lyder under svensk lag. Tvist i anledning av denna avsiktsförklaring skall slutligt avgöras genom skiljedom i enlighet med reglerna för Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut. Platsen för skiljeförfarandet skall vara Stockholm.

Denna avsiktsförklaring har upprättats i två likalydande exemplar varav vardera Parten har tagit var sitt.

Stockholm den 18 November 2015

Stockholm den 18 November 2015



Kvalitena AB
Knut Pousette



Stiftelsen Cultus
Johan Lindeberg

INDIKATIVT BUD

CAMPUS QVARNHOLMEN,
Kvarnholmens nya skola, hälsovårdscampus
och mötesplats på Kvarnholmen.

Ett koncept i samverkan mellan Kvalitena AB,
stiftelsen Cultus och Enebacken.

Stockholm 2015.11.17

Handwritten signature

Innehållsförteckning

1. Konceptbeskrivning Campus Qvarnholmen -en ny skola och mötesplats på Qvarnholmen.....	3
1.1 Mål.....	3
1.2 Vision	3
1.3 Högkvalitativ och nyskapande	3
1.4 Byggnader	4
1.5 Fysisk utformning och miljöer	5
1.6 Verksamheter	6
1.7 Operativ verksamhet	8
1.8 Kvalitetsnivåer	9
2. Pris på byggnaderna	10
2.1 Per kvadratmeter.....	10
3. Information om köparen.....	11
3.1 Företaget	11
3.2 Koncernstruktur.....	11
3.3 Kortfattad historik	11
4. Information om grundskoleoperatör	12
5. Information om utvalda övriga operatörer	14
6. Finansiering	16
7. Villkor.....	16
8. Due dilligence	16
9. Bekräftelse av resurser och kapacitet.....	16
10. Kontaktlista	17
11. Referenser.....	18

1. Konceptbeskrivning Campus Qvarnholmen -en ny skola och mötesplats på Kvarnholmen

1922 köpte Kooperativa Förbundet Qvarnen Tre Kronor på Kvarnholmen, vilket blev startskottet för en epok i livsmedelsindustrins historia som kom att prägla hela Sverige. Vår förhoppning är att Campus Qvarnholmen är startskottet på en ny epok för skola, hälsovårdscampus och mötesplats där vi skapar livskvalitet, mångfald och trygghet i livets alla skeden!

1.1 MÅL

Målet är att omvandla den idag slitna fastigheten i industrimiljö till en levande del av den lilla stadsdelen med nyskapande skola och anslutande idrotts-, natur- och rekreationsområde.

1.2 VISION

Med Nacka kommuns vision som sammanfattas i "Nära och nyskapande" har den nya skolan på Kvarnholmen en unik möjlighet att vara Sveriges bästa skola. Mellan skärgård och innerstad skapar vi en mötesplats för besök, verksamhet, aktiviteter och upplevelser för ung och gammal under dygnets alla timmar flera dagar i veckan.

1.3 HÖGKVALITATIV OCH NYSKAPANDE

Campus Qvarnholmen är en högkvalitativ och nyskapande skola och förskola som genom sitt Campus-koncept innehåller flera olika typer av aktiviteter och rum såväl inne som ute. I campus-konceptet ingår ett rikt och varierat utbud av idrotts- och kulturaktiviteter efter skoltid. Därför finns i direkt anslutning till skolbyggnaderna anläggningar för idrott och kultur så som konstgräsplan, friidrottsanläggning, basketplan och pedagogisk lekplats samt skolgård som uppmuntrar till lek och idrott såväl som aula med scen.

Med ett läge i skärgårdsmiljö och samtidigt med närheten till Stockholm och Nackas centrala delar är läget unikt, med Stockholms innerstad som ligger endast 450 meter över Saltsjön. Elever i den nya skolan har via färja som kör dem över vattnet tillgång till museer och andra kulturinstitutioner vilket ger helt unika möjligheter att flytta ut undervisningen, ta del av kulturen och skapa inspirerande möten mellan stadens utbud och skärgårdens natur.

Här skapar vi också Qvarnholmens hälsovårdscampus med skolläkare, vårdcentral, ungdomsmottagning, tandläkare, dagverksamhet och kafé. Med ett läge mitt i campusområdet underlättar vi för fysisk aktivitet och ökar integrationen mellan människor i olika åldrar, bakgrund och förutsättningar.

Vi bygger kvalitetssäkrat, miljömedvetet och hållbart genom ledningssystemet ISO med sunda material får vi hållbara och energieffektiva hus. Med byggnaderna och omkringliggande natur skapas mer än en högkvalitativ skola. Campus Qvarnholmen är en del i uppfyllandet av Nacka kommuns stadsbyggnadsvision.

1.4 BYGGNADER

På Kvarnholmen ger historiska byggnader i samverkan med modernt bygge förutsättningar för gemenskap mellan ung och gammal. Nybyggnaden bidrar till ett stadsmässigt uttryck mot torget. Den nya byggnadens fasader utförs i mörkbrunt schatterat tegel som ansluter till Makaronifabriken och Disponentvillan vilket knyter ihop anläggningen.

Den sammanlänkande byggnadskroppen mellan den nya byggnaden och den befintliga Makaronifabriken ges ett avvikande uttryck och skiljer sig från omgivande bebyggelse. Anläggningarna görs lättillgängliga för alla åldersgrupper. Både den yttre miljön och bebyggelsens inre miljö kommer att uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR.

1.4.1 Disponentvillan

Disponentvillan med centralt läge på höjden och med utsikt över kringliggande natur och skärgård kommer få funktionen som förskola. Exteriören åtgärdas och återställs till ursprunglig utformning inom ramen för bevarande av det kulturhistoriska värdet.

Kringliggande mark anpassas och här ges möjligheter till odling, utkikstorn, sagostigar och kompostering. Den intilliggande naturen vid Disponentvillan bildar förskolans gård vilken omvandlas till en pedagogisk miljö som lockar till lek, upptäckter och kreativitet. Hit kommer också de boende på äldrecentrum för att uppleva och möta den allra yngsta generationen.

Interiören bevarar den karakteristiska planlösningen och detaljerna. Här skapas pedagogiska rum och rum för förskolans verksamhet. Den påkostade eldstaden blir en avkopplande och central mötesplats. Med sina 360 kvm rymmer Disponentvillan förskoleverksamhet för drygt 50 barn, Socialstyrelsen rekommenderar 6.5-8 kvm per barn för avdelningsyta, gemensamma utrymmen och verksamhet. I takt med att barnunderlaget ökar kan det bli aktuellt att låta de äldre förskolebarnen ha hemvist i nybyggnationen i anslutning till grundskolans lågstadium.

Disponentvillans karaktär kommer att bevaras och åtgärdas inom ramen för befintligt gestaltningsprogram, Er bilaga 8.2 Gestaltningsprogram 512 (Disponentv. & Ny byggnad). Åtgärderna omfattar anpassning till ovan beskriven verksamhet och som minst de punkter som anges i Er bilaga 9.1 Teknisk statusrapport för Disponentvillan.

1.4.2 Makaronifabriken

Makaronifabriken från 1934 ritades av Kooperativa förbundets arkitektkontor med ansvarig arkitekt Olof Hult. Makaronifabriken renoverades för skoländamål runt 2000. Sedan 2010 har lokalerna i stort sett stått tomma.

Makaronifabriken får funktionen som högstadium, bibliotek och aula med teaterscen. I de översta våningsplanen med fin utsikt mot öster och med tillgång den gemensamma nya takterrassen finns Qvarnholmens dagverksamhet. Här finns även mottagningsrum för skol- och sjuksystem, läkare och tandläkare, kuratorer, arbetsterapeut, sjukgymnast, medicinsk fotvård och näringsterapeut.

Interiört tas framför allt entréhallen från norr med överljus och trapparrangemang tillvara och den före detta maskinhallen med höga fönsterpartier mot söder och norr. Den sammanhållna gestaltningen av maskinhallens höga rum och byggnadsdelar bibehålls så väl som trappan mot norr, glaspartierna och de olika våningsplanens bjälklagskanter. Rummet utvecklas genom att den tidigare öppenheten till produktionshallen på huvudvåningen återskapas.

Fabrikens yttre med regelbundna funktionalistiska formspråk kommer att bevaras och åtgärdas inom ramen för befintligt gestaltningsprogram, Er bilaga 7.2 Gestaltningsprogram 492 (Makaronifabriken). Åtgärder kommer att omfatta anpassning till ovan beskriven verksamhet och som minst omfatta de punkter som anges i Er bilaga 9 Teknisk statusrapport för Makaronifabriken.

1.4.3 Ny Byggnad

Nybyggnaden innehåller lokaler för skolåren F-6, salar för slöjd och hemkunskap och administrationslokaler. Skolans lokaler och utemiljön är planerad för en flexibel användning för skola och förskola. Inom något år öppnas en privat Vårdcentral och tandläkarmottagning som drivs av Hälsovårdscampus enligt gällande lagar och riktlinjer samt med de tillstånd som är nödvändiga.

Skolrestaurangbyggnaden som bildar en entréportik till skolan är också en länk till lokalerna för åk 7-9 i före detta "Makaronifabriken". Idrottshallen med gym har på taket en boll- och aktivitetsplan som annonserar sig mot torget. Idrottshallen används av skolan, men här får även dagverksamheten, förskolebarnen och Nacka kommuns idrottsföreningar plats. I anslutning till idrottshallen finns ett kafé, där skolans äldre ungdomar får praktisera. Här erbjuds nyttiga mellanmål, nybakat och kaffe i världsklass. Att "fika" eller ta en kaffepaus med tilltugg är centralt i svensk kultur. Svenskarna är världens andra största kaffekonsumenter, något som vi tar fasta på och erbjuder det godaste kaffet eller "fika" som vi säger.

Den nya byggnaden kommer att uppföras inom ramen för gestaltningsprogram, Er bilaga 8.2 Gestaltningsprogram 512 (Disponentv. & Ny byggnad) som är en del av inbjudan till Tjänstekoncession för Kvarnholmens nya skola.

1.5 FYSISK UTFORMNING OCH MILJÖER

Den fysiska miljön handlar om samspelet mellan omgivningen och de individer som vistas däri. I det centrala rummet på Kvarnholmen byggs den nya skolan med ambitionen att vara Sveriges bästa skola!

Anpassning av befintliga byggnader, nybyggnation, uterummen i direkt anslutning till byggnaderna och ytorna däremellan kommer att utformas med stor respekt och hänsyn till platsens historik, befintliga miljöer, de individer och de åldersgrupper som kommer att vistas här samt på ett sådant sätt att brott förhindras och tryggheten och säkerheten ökar.

Utformningen siktar på: "Hållbar framtid". Där begreppet "hållbar" innehåller de tre delarna: Ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.

1.6 VERKSAMHETER

1.6.1 Grund- och förskoleverksamhet

Ambitionen är att vara en spjutspetskola. Målet för Campus Qvarnholmen är att vara en skola för alla, kort och gott Sveriges bästa skola!

Den av stiftelsen Cultus tillsatta erfarna och kompetenta rektorn kommer att vara pedagogiskt ansvarig för verksamheterna. Genom sin långa erfarenhet som rektor för några av Stockholms absolut bästa skolor har hen förmåga och kompetens att leda skolverksamheten mot målpuppfyllnad om att vara Sveriges bästa skola.

1.6.1.1 Undervisningen

Undervisningen på Campus Qvarnholmen bedrivs enligt välbeprövade akademiska koncept. Detta innebär betoning på naturvetenskapliga ämnen som varvas med estetiska ämnen där Qvarnholmens unika miljö manar till kultur och rörelseaktiviteter.

1.6.1.2 En hälsosam kropp och knopp

Här bygger vi hälsosamma elever där kropp och knopp får förutsättningar att fungera, tänka och handla kritiskt. Här visar vi på alla de möjligheter som den nya tekniken ger, vi skapar verktyg för samarbete och kvaliteter som är nödvändiga i det demokratiska samhället så som kamratlighet och empati. Vi är måna om att väcka våra elevers kropp och knopp genom lek, skratt och nyfikenhet stimuleras viljan att lära sig mer. Varje barn skall ges möjlighet att utveckla sina individuella förutsättningar maximalt. Skolk, mobbing, nedsättande språk, droganvändning eller annat olämpligt beteende accepteras inte.

1.6.1.3 Vision

Skolan skall tillhandahålla en utbildning av högsta akademiska kvalitet tillhandahållt av omtänksamma och dedikerade pedagoger. Med den mycket viktiga samverkan och stödet från föräldrar uppnår skolan visionen genom:

VETENSKAP Främja hög akademisk standard med tydligt ställda förväntningar och oavbruten stimulans. Humanistiska ämnen väcker elevers nyfikenhet och manar till självständigt tänkande.

HÄLSA genom idrott, musik, drama, lek, skratt och utveckling av talanger skapas en stark självbild vilket ger förutsättningar för att kunna visa omtanke om andra och omfamna mångfald.

NY TEKNIK Genom användning av ny teknik möjliggör vi utveckling av elevens lärande såväl som sociala och emotionella förmåga.

1.6.1.4 Campus

Campus Qvarnholmen erbjuder en helhetslösning för skolans familjer, i likhet med amerikanska skolor. På fritids erbjuds aktiviteter med stor variation.

1.6.1.5 Kvalitet

Att utveckla verksamhetens kvalitet är ett ständigt pågående arbete. I enlighet med den nya skollagen som trädde i kraft 1 juli 2011 omfattas friskolor av delar av förvaltningslagen, då i huvudsak av de avsnitt som berör krav på ett aktivt kvalitetsarbete men också myndighetsutövning mot enskild. Campus Qvarnholmen planerar, följer upp och analyserar systematiskt resultaten i förhållande till Nacka kommuns mål och nyckeltal samt nationella mål, krav och riktlinjer så att verksamheten kan utvecklas och nå uppsatta mål och resultat.

Exempel på verktyg inom ramen för kvalitetsarbetet är: utvecklingssamtal med elever, medarbetarsamtal, kursutvärderingar av lärare, djupintervjuer med elever, utvärderingar vid terminsslut, löpande utvärderingar av arrangemang som gästföreläsningar och studiebesök, externa utvärderingar samt jämförelse av intern och offentlig statistik. Vi har dokumenterade rutiner, riktlinjer och åtgärdsplaner för verksamheten såväl som för klagomål och avvikelser.

För att säkerställa att samtliga processer planeras och genomförs under kvalitetssäkrade former har förskola och skola, i likhet med många universitet, för avsikt att ISO-certifiera verksamheten inom kvalitet och miljö. Fördelarna med att ISO-certifiera verksamheten är många, exempelvis fastställande av policys som ger riktning för verksamheten, säkerställande av rätt organisation, arbetsmiljö, etik, bemötande, samverkan, tjänster och processer. I skrivande stund undersöker vi även Qualis Kvalitetssäkring för skola och förskola.

Verksamheten kommer att uppfylla Nacka kommuns framtagna utbildningspolitiska strategi, förhållningssätt, mål och riktlinjer för grundskola och skolbarnomsorg, Er bilaga 13-14 i denna upphandling. Kapaciteten för verksamheten kommer att bedrivas enligt Nacka kommuns bilaga 4 Tomträttsavtal.

1.6.2 Förskolan integreras i Campus-konceptet

Förskolan har som mål att vara Sveriges bästa förskola! Förskolans direkta närmiljö är lugn och trygg. Närheten till anläggningar för idrott och kultur så som konstgräsplan, friidrottsanläggning, basketplan och pedagogisk lekplats ger möjligheter till aktiviteter, utflykter och interaktion med äldre generationer. Här erbjuds stimulerande och trygg utvecklingsmiljö både inomhus och utomhus.

Den dagliga verksamheten utformas av pedagogerna och är i linje med grundskolans pedagogik och långsiktiga vision. Ledorden är VETENSKAP, HÄLSA och NY TEKNIK. Pedagogerna har samarbeten med grundskolepersonalen och anpassar aktiviteterna till gruppen samt barnens individuella utvecklingsplaner. Samverkan och stöd från föräldrar uppmuntras. Föräldrarnas samspel med den professionella personalen är av avgörande betydelse för barnens utveckling.

För att säkerställa kvalitet och utveckling är verksamheten mål- och resultatstyrd med kontinuerliga uppföljningar och utvärderingar av verksamhetens kvalitet. Kapaciteten för verksamheten kommer att bedrivas enligt Nacka kommuns bilaga 4 Tomträttsavtal. Verksamheten kommer att uppfylla Nacka kommuns framtagna utbildningspolitiska strategi, förhållningssätt, mål och riktlinjer för förskoleverksamhet, Nacka kommuns bilaga 12 och 14 i denna upphandling och övrig gällande lagstiftning; "Förskolans verksamhet ska präglas av en pedagogik där omvårdnad, omsorg och lärande bildar en enhet. Den pedagogiska verksamheten ska genomföras så att den stimulerar och utmanar barnets utveckling och lärande. Miljön ska vara öppen, innehållsrik och inbjudande. Verksamheten ska främja leken, kreativiteten och det lustfyllda lärandet samt ta till vara och stärka barnets intresse för att lära och erövra nya erfarenheter, kunskaper och färdigheter". Lpfö 98/10.

1.6.3 Qvarnholmens Hälsovårdscampus

Som mervärde för de boende på Qvarnholmen och Nacka kommun erbjuder vi vårdcentral, barn- och ungdomsmottagning samt tandläkare med generösa öppettider. Qvarnholmens Hälsovårdscampus tillhandahåller kompetent vård när de boende har tid. Här erbjuds också dagverksamhet med aktiviteter som ger en meningsfull dag, underlättar möten mellan generationer och motverkar ensamhet och isolering. Målet är Sveriges bästa Hälsovårdscampus!

Ansvariga för verksamheten kommer att vara Anette Josefsson som Övergripande verksamhetschef och Isabelle Ankarfjärd Jäger som HSL- verksamhetschef. Ledorden och värdegrunden är trygghet, glädje, engagemang och samverkan. I dialog med Nacka kommun och Ert behov beslutas vilken typ dagverksamhet och hälsovård som är lämpligast.

Campus-koncept innehåller flera olika typer av aktiviteter såväl inne som ute. Med fysisk aktivitet främjar vi folkhälsan och förebygger skador och olyckor på ålderns höst.

Qvarnholmens hälsovårdscampus erbjuder dagverksamhet, vårdcentral, barnläkarmottagning, skolläkare och tandläkare beläget mellan skola och förskola. Här har vi möjlighet att föra samman äldre och barn i vardagen. Social aktivitet är viktigt för alla människor. Det påverkar vår sinnesstämning som i sin tur påverkar vårt välbefinnande på så gott som alla områden. Förutom de naturliga mötesplatserna i omkringliggande natur och bibliotek, idrottshall, läkare-, tandläkare- och sjuksystemottagning samt kafé erbjuder vi exempelvis praoplatser för skolans högstadielärover, gemensam odling och naturvandring med förskolan, gemensamma picknicks och andra aktiviteter där barnen får tillgång till de äldre och de äldre får tillgång till barnen, vi överbygger ålderssegregering.

1.6.3.2 Kvalitet

Med operatörens djupa kompetens och långa erfarenhet i kombination med kvalitets- och miljösäkring enligt ISO alternativt Qualis Kvalitetssäkring säkras vi uppstart och drift av Qvarnholmens Hälsovårdscampus. Avsikten är att vara certifierade vid verksamhetsstart. Vi avser att ha ett nära samarbete med Stiftelsen Silviahemmet. Förskole- och skolverksamheten är överordnad omsorgsboendeverksamheten.

1.7 OPERATIV VERKSAMHET

Operatörerna arbetar med den dagliga, ständigt pågående, verksamheten som vilar på strukturer och arbetssätt som redan tillämpas i befintliga, väl fungerade verksamheter och på dokumenterade rutiner och riktlinjer enligt system för kvalitets- och miljöledning.

Samtliga operatörer vill vara säkra på att våra brukare är nöjda med vad vi levererar och att vår miljöpåverkan hela tiden minskar. Ständig förbättring är ledordet och det innebär att verksamheten och processerna inte är statiska utan förändras löpande utifrån den feedback vi får från våra brukare, uppdragsgivare och anställda.

Öppenhet och lyhördhet är ledord. För att ytterligare förbättra verksamheterna kommer vi genom enkäter och intervjuer med nuvarande brukare hos samtliga operatörer sammanställa förbättrings- och utvecklingspunkter. Att vi tar avstamp i respektive befintliga verksamheter, öppenhet och dialog med brukarna, uppdragsgivare och anställda har högsta prioritet. Respektive operatör säkerställer att verksamheterna etableras enligt tidsplan och beskrivet koncept samt att dessa bidrar till visionen om: "Hållbar framtid Nacka". Detta kräver en mycket tät samverkan mellan operatörerna under etablerings- och byggfasen.

1.7.1 Etableringsfas

Etableringen har som mål att anpassa befintliga fastigheter och bygga ny fastighet för att skapa bästa förutsättningar för uppstart och drift samt måluppfyllnad för operatörernas verksamheter. Arbetsgruppen för etablering består av Projektledare/samverkansansvarig från Kvalitena, delprojektledare och representanter från skol- och omsorgsoperatörerna.

Arbetsgruppen har till uppgift att styra, planera, delegera, följa upp och korrigera samt förbättra anpassning och byggnation av fastigheterna med målet att underlätta uppstart och drift av verksamheterna.

1.7.2 Verksamhetsstart

Gruppen fortsätter sitt arbete under första året efter verksamhetsstart. Detta för att följa upp, justera och komma med viktig input kring verksamheten utifrån de erfarenheter och den detaljkunskap som gruppen har från etableringsfasen. Redan vid anbudslämnande har vi tagit fram strategi och övergripande aktivitetsplan för etableringsfasen.

Köparen Kvalitena är ett fastighetsbolag som förvärvat och utvecklat fastigheter i Stockholmsområdet i över 20 år. Bolaget var en stor aktör vid fastighetsanpassningen och ekonomiskt- och rådgivande stöd när Campus Manilla startade och har och också varit representerad i styrelsen för Fredrikshovs slotts skola. Både Fredrikshovs slott och skolbyggnaden på Manilla har renoverats i samarbeten med antikvarier, Stadsmuseet och skolledningen.

Detta tidigare samarbete är en fördel och kommer att underlätta etableringsfasen och den operativa verksamheten. Kvalitena kommer att vara fastighetsförvaltare för lokalerna för skolverksamheten och hälsovårdscampus.

1.8 KVALITETSNIVÅER

För att uppnå Nacka kommuns högt uppsatta mål om att göra kommunen till en av Sveriges bästa platser att bo på innehåller detta koncept högsta kvalitet i alla verksamhetsdelar.

Aktörerna som samverkar för att skapa en ny skola, Hälsovårdscampus och mötesplats på Kvarnholmen har alla gedigen erfarenhet och uttalade mål och ambitioner om att hålla högsta kvalitet. Här är våra respektive befintliga verksamheter såväl som kvalitets- och miljöledning enligt ISO eller andra vedertagna system avgörande. I skrivande stund undersöker vi även Qualis Kvalitetssäkring för skola, förskola och Hälsovårdscampus.

2. Pris på byggnaderna

Kvalitena lämnar följande pris på Disponentvillan, Makaronifabriken och byggrätten.

2.1 PER KVADRATMETER

Disponentvillan:	5 500 SEK per kvm
Makaronifabriken	5 500 SEK per kvm
Byggrätt	3 000 SEK per kvm



3. Information om köparen

3.1 FÖRETAGET

Köpare och slutgiltig ägare är Kvalitena AB med organisationsnummer 556527-3314. Bolaget bildades 1995 och senaste räkenskapsåret gjorde vi en vinst på 500 MSEK. Företagets säte finns i Lidköping. Vårt kontor ligger på Strandvägen 5a. Kvalitena arbetar via varumärket Broadgate & Stendörren, www.broadgatestendorren.se.

3.2 KONCERNSTRUKTUR

Kvalitenas moderbolag är Dorco International B.V. med säte i Nederländerna. Kvalitena är moderbolag till tre börsnoterade bolag:

- Agora, A group of retail assets
- D.Carnegie
- Stendörren

3.3 KORTFATTAD HISTORIK

Sedan 1995 äger, förvaltar och utvecklar Kvalitena pedagogiska lokaler och skola bostäder, handel, lager och lättindustri. Idag äger och förvaltar Kvalitena genom varumärket Broadgate & Stendörren cirka 3 500 bostadslägenheter i Storstockholm omfattande nästan 200 000 kvm bostadsyta. Genom en aktiv förvaltning, områdeskontor och stor lokal närvaro hos våra fastighetsskötare skapar vi bättre trivsel, gemenskap och grannsamverkan för våra hyresgäster. Vi har också ägt och förvaltat en rad köpcentrum belägna i södra Sverige från Mälardalen och söderut. Den erfarenhet vi fått med oss från dessa projekt har vi kunnat omvandla till ren nytta i de utvecklingsprojekt vi genomfört under senare år i exempelvis Vårby och Uppsala, där vi förvärvat helt tomställda fastigheter till levande centrum med handel, kontor och service. Vi har idag ca 80 000 kvm handel med visst inslag av kontorsytor.

Kvalitena var delaktiga i anpassandet och uppförandet av grundskolelokaler enligt gällande myndighetskrav och riktlinjer i både Fredrikshovs slotts skola och Campus Manilla på Djurgården. Båda byggnaderna har renoverats i samarbete med antikvarier, Stadsmuseet och skolledning.

Kvalitena var delaktiga i anpassandet och uppförandet av grundskolelokaler så väl som ekonomiskt- och rådgivande för Campus Manilla. Vid anpassning och utveckling av fastigheten och byggnaderna så att de på allra bästa sätt skulle stödja och underlätta den pedagogik som Campus Manilla med skolverksamhet från F-9 klasser bedriver. Anpassningen gjordes enligt gällande myndighetskrav och riktlinjer för förskola- och skolverksamhet.



4. Information om grundskoleoperatör

4.1 GRUNDSKOLEOPERATÖR STIFTELSEN CULTUS - VETENSKAP, HÄLSA OCH NY TEKNIK!

Grund- och förskoleoperatören Cultus nyrekryterade erfarna och kompetenta rektor säkerställer att skolorganisationen arbetar efter Läroplanen för grund- och förskolan och står under Skolverkets tillsyn. Rektorn ansvarar för att den pedagogiska modellen följs och utvecklas så att eleverna får de allra bästa förutsättningarna. Tiltänkt rektor har gedigen kompetens och erfarenhet från att ha varit rektor för några av Stockholms bästa skolor och hen har förmåga att bygga en skol- och förskoleorganisation som tillhandahåller Sveriges bästa skola!

4.2 KONCERNSTRUKTUR

Huvudman för grund- och förskolan Campus Qvarnholmen är Stiftelsen Cultus (under registrering hos Länsstyrelsen). Stiftelsen är icke vinstdrivande, partipolitiskt och religiöst obunden. Stiftelsens styrelse representerar skolan utåt och innehar det yttersta ansvaret för verksamheten vars ändamål är att bedriva förskola, grundskola och gymnasieskola som friskola samt att främja en elevanpassad metod för undervisning inom de natur- och samhällsvetenskapliga ämnena och humaniora. Syftet är även att främja utbyte mellan egna skolverksamheter och skolor både inom Sverige och utomlands. För avsiktsförklaring Cultus se bifogad bilaga 1a.

4.3 KORTFATTAD HISTORIK OCH PEDAGOGISK INRIKTNING

Under den erfarna och kompetenta rektorns ledning kommer undervisningen på Campus Qvarnholmen att bedrivas enligt välbeprövade akademiska koncept. Detta innebär betoning på naturvetenskapliga ämnen som varvas med estetiska ämnen där Qvarnholmens unika miljö manar till kultur och rörelseaktiviteter.

4.3.1 En hälsosam kropp och knopp

Här bygger vi hälsosamma elever där kropp och knopp får förutsättningar att fungera, tänka och handla kritiskt. Här visar vi på alla de möjligheter som den nya tekniken ger, vi skapar verktyg för samarbete och kvaliteter som är nödvändiga i det demokratiska samhället så som kamratlighet och empati. Vi är måna om att väcka våra elevers kropp och knopp genom lek, skratt och nyfikenhet stimuleras viljan att lära sig mer. Varje barn skall ges möjlighet att utveckla sina individuella förutsättningar maximalt. Skolk, mobbing, nedsättande språk, droganvändning eller annat olämpligt beteende accepteras inte.

4.3.2 Vision

Skolan skall tillhandahålla en utbildning av högsta akademiska kvalitet tillhandahållet av omtänksamma och dedikerade pedagoger. Med samverkan och stöd från föräldrar uppnår skolan visionen genom:

VETENSKAP Främja hög akademisk standard med tydligt ställda förväntningar och oavbruten stimulans. Humanistiska ämnen väcker eleverns nyfikenhet och manar till självständigt tänkande.

HÄLSA genom idrott, musik, drama, lek, skratt och utveckling av talanger skapas en stark självbild vilket ger förutsättningar för att kunna visa omtanke om andra och omfamna mångfald.

NY TEKNIK Genom användning av ny teknik möjliggör vi utveckling av elevens lärande såväl som sociala och emotionella förmåga.

4.4 CAMPUS –EN HELHETSLÖSNING FÖR SKOLANS FAMILJER

Campus Qvarnholmen erbjuder en helhetslösning för skolans familjer, i likhet med amerikanska skolor. På fritids erbjuds läsläsning och aktiviteter med stor variation så som läsläsning, drama, snickarverkstad, IT, musik, bad, dans, museibesök och mycket mer. Efter skoltid finns möjlighet till en rad aktiviteter exempelvis: rodd, ridning, tennis, kampsport, balett och streetdance, extra engelska, musikinstrument, skolkör och schack.

Inom Campus Qvarnholmen har skolans familjer också tillgång till Qvarnholmens Hälsovårdscampus som har generösa öppettider.

4.5 KVALITETSARBETE

Kvalitetsarbetet syftar till att kontinuerligt förbättra verksamheten genom att identifiera nödvändiga förutsättningar samt vidta de åtgärder som krävs i arbetet mot att nå våra högt ställda mål. Detta görs bland annat genom att beskriva nuläget med resultat- och övrig statistik, sätta mål inför den kommande perioden samt följa upp dessa kontinuerligt.

I enlighet med den nya skollagen som trädde i kraft 1 juli 2011 omfattas friskolor av delar av förvaltningslagen, då i huvudsak av de avsnitt som berör krav på ett aktivt kvalitetsarbete men också myndighetsutövning mot enskild. Att utveckla verksamhetens kvalitet är ett ständigt pågående arbete där rektor är ytterst ansvarig.

Skolan och förskolan planerar, följer upp och analyserar systematiskt resultaten i förhållande till nationella mål, krav och riktlinjer så att verksamheten kan utvecklas och nå uppsatta mål och resultat. Exempel på verktyg som används i vårt pågående kvalitetsarbete är: utvecklingssamtal med elever, medarbetarsamtal, kursutvärderingar av lärare, djupintervjuer med elever, utvärderingar vid terminsslut, löpande utvärderingar av arrangemang som gästföreläsningar, studiebesök etc., externa utvärderingar samt jämförelse av intern och offentlig statistik. Vi har dokumenterade rutiner, riktlinjer och åtgärdsplaner för verksamheten såväl som för klagomål och avvikelser.

5. Information om utvalda övriga operatörer

5.1 OPERATÖR FÖR QVARNHOLMENS HÄLSOVÅRDSCAMPUS

Operatören för Qvarnholmens Hälsovårdscampus har mer än 20 års erfarenhet av att driva hälso-, vård- och omsorgsverksamhet samt boende. Idag är Anette Josefsson Övergripande chef och Verksamhetschef samt Isabelle Ankarfjärd Jäger HSL-chef och Verksamhetschef för Enebackens äldreboende, HSB Omsorg, med dagverksamhet, 108 lägenheter, läkare, sjuksystrar och dietist i Åkersberga.

Anette Josefsson har en examen som socionom och har mer än 20 års erfarenhet som Verksamhetschef inom äldreomsorgen.

Isabelle Ankarfjärd Jäger har distriktssköterskeexamen och har arbetat som chef och verksamhetsutvecklare inom vården och företagshälsovården i över tio år. Sedan nära 3 år är hon HSL-chef och verksamhetschef inom vård-, omsorg- och äldreomsorgen.

5.2 KONCERNSTRUKTUR

Slutgiltig operatör kommer att verka inom aktiebolag som startas för ändamålet. Ovan beskrivna resurser kommer att vara delägare. Vid avtalsstart mellan Nacka kommun och tidigare beskriven köpare registreras aktiebolaget omgående.

5.3 KORTFATTAD HISTORIK

Enebackens äldreboende ligger, sedan 2006, i naturskön miljö bara några hundra meter från Solskiftesskolan. Sedan lång tid tillbaka har man utbyte mellan ung och gammal. Enebackens äldreboende låter överskott gå tillbaka till verksamheten så att man kan vidareutvecklas och tillhandahålla bästa omsorg.

5.4 VÄRDEGRUND

Vi arbetar enligt den nationella värdegrund som Socialstyrelsen kommunicerat för äldreomsorg. Vi har samarbete med Silviahemmet eftersom en god och evidensbaserad omvårdnad är av stor betydelse för livskvaliteten hos personer med demenssjukdom och deras närstående.

Att känna sig behövd och ha en meningsfull vardag är en av människans grundläggande behov som stimulerar livslust och gemenskap. EDEN startades i början på 90-talet i USA av geriatriker Bill Thomas. Han uppmärksammade att det som orsakade det största lidandet för de äldre inte var medicinska sjukdomar utan ensamhet, hjälplöshet och tristess. Han arbetade fram en modell med tio principer, för att förstå och motverka detta lidande. Metoden leder till att de boende själva bestämmer verksamhetens aktiviteter och innehåll efter vad som är viktigt och meningsfullt för dem. Barn, natur, djur och spontanitet blir genom EDEN-modellen en naturlig del av vardagen.

5.5 BOENDET OCH AKTIVITETER

På Enebackens finns boende för personer med demens, personer med omfattande omvårdnadsbehov och dagverksamhet. Varje boende har en egen lägenhet med trinettkök och badrum samt tillgång till gemensamma måltider och allrum. Måltiderna lagas i varje enhet av personalen som även bakar flera gånger per vecka.

De boende erbjuds sociala aktiviteter så väl som spontana aktiviteter. Här finns utöver vårdutrustning även solrum för ljusterapi där de boende och deras närstående kan njuta av en stund i solen. Här finns bibliotek, gymnastiksal och husdjur. Husdjuren, hundar, fåglar och akvarium, är uppskattade och pedagogiska inslag i verksamheten.

5.6 PERSONALEN

Medarbetarna är valda med stor omsorg och stor vikt läggs vid samstämmighet och delad värdegrund. De flesta medarbetare är undersköterskor. Enebacken har sjuksköterskor på plats dygnet runt, en medarbetare är utbildad Silviasjuksköterska. Enebacken har ett rehabteam bestående av sjukgymnast och arbetsterapeut.

Kontinuerlig vidareutbildning och kompetensutvecklingsplaner för varje enskild medarbetare är avgörande för verksamheten.

5.7 KVALITÉT

Vård och omsorg med god kvalitet kräver ständig uppföljning och förbättring. Genom att vara anslutna till flera nationella kvalitetsregister och systematiskt arbete för god vård och omsorg säkras vi detta. I dag arbetar vi i Palliativregistret och i Senior Alert identifierar vi risker för fall, trycksår, undernäring och munhälsa och detta mäts också regelbundet och följs både på verksamhetsnivå och nationell nivå. Vi har påbörjat anslutningen till BPSD registret som bidrar till att minska beteendemässiga och psykiska symtom vid demens.

Vi har regelbundet strukturerade och protokollförda boenderåd där de boende själva har möjlighet att påverka innehållet i verksamheten. Vi har rutiner för avvikelshantering och klagomål från kunder och närstående och uppmuntrar delaktighet från de vi finns till för. Vi utreder och anmäler avvikelser enligt Lex Sarah och Lex Maria och arbetar med ständiga förbättringar.



Handwritten signature in blue ink.

6. Finansiering

Finansiering av åtagandet inom ramen för detta anbud och Tjänstekoncessionen Kvarnholmens nya skola görs med Kvalitenas egna medel. Redan vid skrivandet av detta anbud finns dessa medel öronmärkta för uppdraget. Finansiärers och finansieringens påverkan på tidsplanen för överlåtelsen är obefintlig.

Kvalitena har en mycket god soliditet och högsta kreditvärdighet. Vi finns på Swedbanks stora lista över mest betrodda och minst riskfyllda företag.

7. Villkor

Kvalitenas indikativa bud är villkorat med att vi erhåller nödvändiga lov och myndighetsbeslut för genomförande av de åtgärder och byggnation som krävs för att fullfölja åtagandet enligt detta indikativa bud och de villkor som ställs i underlaget för Inbjudan till Tjänstekoncession Kvarnholmens nya skola.

Villkor är även att kommunen tar kostnader för sprängningsarbeten.

Villkor är även att om det framkommer markanta skillnader i besiktningsprotokollen efter Kvalitenas due dilligence så leder detta till diskussion mellan parterna och prisavdrag.

8. Due dilligence

Omfattningen av den due dilligence-undersökning som Kvalitena önskar genomföra innan förvärv är enligt gällande praxis. Vi önskar genomföra en Teknisk besiktning och en Legal besiktning.

Teknisk besiktning består av en övergripande besiktning av tomten och byggnaderna. Resultaten jämförs med befintliga besiktningsprotokoll.

Legal besiktning görs av Kvalitenas juridiska rådgivare Erik Borgblad och Glimstedts Advokatbyrå. Under denna besiktning säkerställs att ingen juridisk fråga äventyrar projektet.

9. Bekräftelse av resurser och kapacitet

Genom signering av anbudsformuläret bekräftar Kvalitena att vi som budgivare har resurser samt kapacitet att möta den tidplan som framgår av Inbjudan till Tjänstekoncession för Kvarnholmens skola, försäljningsmaterialet eller på annat sätt kommunicerats.

10. Kontaktlista

Förteckning över de medarbetare och eventuella externa rådgivare som kommer att medverka i denna process för Kvalitenas räkning.

KVALITENA AB, org.nr: 556527-3314
Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm

Knut Pousette, VD Kvalitena AB
T: 08-121 317 00
E: knut.pousette@stendorren.se

Johan Lindeberg, Projektledare
T: 08-121 317 00
M: 0708-13 65 16
E: johan.lindeberg@stendorren.se

STIFTELSEN CULTUS, org.nr: 802477-7933
Under registrering

Ordförande Johan Lindeberg, Projektledare
T: 08-121 317 00
M: 0708-13 65 16
E: johan.lindeberg@stendorren.se

GLIMSTEDT ADVOKATBYRÅ
Strandvägen 7, 114 56 Stockholm

Erik Borgblad, Advokat och juridisk rådgivare i fastighets- och projektfrågor
T: 08 - 566 119 32
E: erik.borgblad@glimstedt.se

11. Referenser

Nedan beskriver vi Kvalitenas referens avseende tidigare projekt avseende att bedriva i konceptet ingående verksamheter och att anpassa och uppföra grundskolelokaler enligt gällande myndighetskrav och riktlinjer.

Kvalitena har varit delaktiga i anpassandet och uppförandet av grundskolekonceptet och grundskolelokaler enligt gällande myndighetskrav och riktlinjer i både Fredrikshovs slotts skola och Campus Manilla på Djurgården. Båda byggnaderna är kulturminnesklassade och har renoverats i samarbete med antikvarier, Stadsmuseet och skolledning. Kvalitena var även delaktiga ekonomiskt och rådgivande i uppförandet av Campus Manilla.

Under 2012 startade renovering och restaurering av fastigheten på Manillavägen 32-36 på Djurgården i Stockholm. Fastigheten skulle färdigställas till sommaren 2013 då den nya hyresgästen Campus Manilla, grundskola F-9, skulle flytta in. Skolverksamheten startade augusti 2013 med 270 elever för att 2016 rymma ytterligare 430 elever. Totalt rymmer skolan 700 elever.

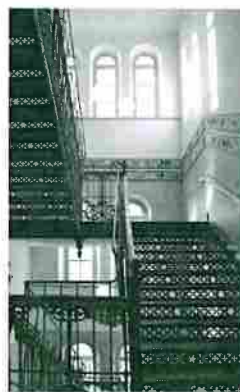
Interiören om 8 000 kvm och den omgivande gården åtgärdades för att passa och stödja den pedagogiska verksamheten. Campus Manillas pedagogisk modell vilar på välbeprövade akademiska koncept med betoning på matematik och naturkunskap men även på estetiska ämnen så som musik, litteratur, teater och dans. Campus Manilla erbjuder en helhetslösning för skolans familjer både under och efter skoltid. Detta ställer stora krav på både intern och extern miljö. I fastigheten genomfördes interiöra ändringar så som skapande och förädlande av klassrum, gemensamhetsutrymmen, fler wc-enheter, VVS och El samt brandskyddsåtgärder. Byggnaden var vid tidpunkten tillgänglighetsanpassad, men justering gjordes för att uppfylla dagens krav.

Exteriöra ändringar gjordes genom anläggande av konstgräsplan, friidrottsanläggning, basketplan och pedagogisk lekplats samt skolgård som tillmötesgår campus-konceptet och uppmuntrar till lek och idrott samtidigt som det bevarar den historiska miljön.

Referens är Maija Möller Grimakova, rektor på Campus Manilla.

T: 08 - 662 77 00

E: maija.moller@campusmanilla.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Maija Möller'.

Indikativt bud

Totalt pris för tomträten: 46 040 000 kr

Byggnadsvärde: 26 840 000 kr

Tomträttsvärde: 19 200 000 kr

22

Begäran om kompletterande information från Kvalitena AB, 2015-08-22

För att kommunen skall kunna utvärdera ert bud vill vi att ni inkommer med ett totalt pris för tomträtten inkluderande de på fastigheten befintliga byggnaderna. Vi vill utöver detta att ni inkommer med en fördelning av värdet mellan byggnaderna och tomträtten och räkna således ej med att det ska anges något separat pris för byggrätterna utöver detta.

Förutsättningen är fortsatt att avgälden som uppgår till 200 kr/kvm ljus BTA gäller under den första avgäldsperioden (10 år). Area utöver vad som ryms inom den befintliga detaljplanen skall ej medräknas. I övrigt gäller samma förutsättningar som tidigare.

Kommunen efterfrågar vidare en bedömning av total ljus BTA som bedöms kunna åstadkommas inom befintlig detaljplan uppdelad enligt nedan:

Befintlig byggnation

Makaroni: 3800 kvm ljus BTA

Disponentvillan: 360 kvm ljus BTA

Tillkommande byggnation

Idrottshall: 980 kvm ljus BTA

Övrig nybyggnad: 5800 kvm ljus BTA

Svaret skall sändas i retur till avsändaren och vara Nacka kommun tillhanda senast tisdag den 25 augusti 2015 kl. 12.00.

10 OK

AVSIKTSFÖRKLARING

Denna avsiktsförklaring avser Jensen education inklusive dotterbolag, org. nr. 556532-7201, Tulegatan 44, 113 53 Stockholm, och Kvalitena AB, org.nr 556527-3314.

1. Bakgrund

- (a) JENSEN education grundades 1996 av Håkan Jensen som fortfarande är VD och långsiktig ägare. Idag är JENSEN ett av Sveriges största utbildningsföretag med verksamhet i 17 städer runtom i landet. Vi har förtroendet att utbilda omkring 8 500 elever inom sju olika verksamhetsområden, från förskola till vuxenutbildning. JENSEN är ett entreprenörsföretag och vi har byggt samtliga av våra skolor från grunden. JENSEN har vunnit priser för sitt gedigna systematiska kvalitetsarbete och har blivit utnämnd till Sveriges bästa skola på ung företagssamhet.
- (b) Kvalitena AB är ett fastighetsbolag som förvärvat och utvecklat fastigheter i Stockholmsområdet i över 20 år. Bolaget har fastigheter för över 20 miljarder som är helägda eller delägda. Kvalitena var en stort ekonomiskt- och rådgivande stöd när Campus Manilla startade och har och också varit representerad i styrelsen för Fredrikshovs slottsskola.

2. Skolverksamheten och lokaler

- (a) JENSEN education har som avsikt att driva grundskola, förskola upp till nionde klass, på Makaronifabriken på Kvarnholmen. Kvalitena AB skall tillhanda hålla lokaler anpassade för skolverksamheten i samarbete med skolledningen. JENSEN kommer att bedriva sin verksamhet med den vision och strategi som gäller för grundskola respektive förskola.

3. Kontakt

Håkan Jensen, Jensen education, hakan.jensen@jenseneducation.se

Johan Lindeberg, Kvalitena AB, Strandvägen 5a, johan.lindeberg@stendorren.se

4. Tidsplan

Enligt Nacka kommuns begäran



5. Övrigt

5.1 *Ändringar och tillägg*

Ändringar och tillägg till denna avsiktsförklaring skall upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parterna för att vara gällande.

5.2 *Kostnader m.m.*

Parterna skall bära sina egna kostnader för att förhandla och slutföra avtalet inklusive arvoden och kostnader för ombud, revisorer, rådgivare och andra företrädare.

5.3 *Tillämplig lag och tvistelösning*

Denna avsiktsförklaring lyder under svensk lag. Tvist i anledning av denna avsiktsförklaring skall slutligt avgöras genom skiljedom i enlighet med reglerna för Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut. Platsen för skiljeförfarandet skall vara Stockholm.

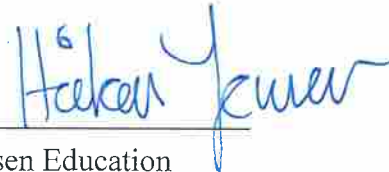
Denna avsiktsförklaring har upprättats i två likalydande exemplar varav vardera Parten har tagit var sitt.

Stockholm den 18 November 2015



Kvalitena AB
Knut Pousette

Stockholm den 18 November 2015



Jensen Education
Håkan Jensen



INDIKATIVT BUD

CAMPUS QVARNHOLMEN,
Kvarnholmens nya skola, hälsovårdscampus
och mötesplats på Kvarnholmen.

Ett koncept i samverkan mellan Kvalitena AB,
JENSEN education och Enebacken.

Stockholm 2015.11.17

Innehållsförteckning

1. Konceptbeskrivning Campus Qvarnholmen -en ny skola och mötesplats på Qvarnholmen	3
1.1 Mål	3
1.2 Vision.....	3
1.3 Högkvalitativ och nyskapande.....	3
1.4 Byggnader	4
1.5 Fysisk utformning och miljöer	5
1.6 Verksamheter.....	6
1.7 Operativ verksamhet.....	8
1.8 Kvalitetsnivåer.....	9
2. Pris på byggnaderna.....	10
2.1 Per kvadratmeter	10
3. Information om köparen.....	11
3.1 Företaget.....	11
3.2 Koncernstruktur	11
3.3 Kortfattad historik.....	11
4. Information om grundskoleoperatör	12
5. Information om utvalda övriga operatörer	15
6. Finansiering.....	17
7. Villkor	17
8. Due dilligence	17
9. Bekräftelse av resurser och kapacitet.....	17
10. Kontaktlista.....	18
11. Referenser	19

1. Konceptbeskrivning Campus Qvarnholmen -en ny skola och mötesplats på Kvarnholmen

1922 köpte Kooperativa Förbundet Qvarnen Tre Kronor på Kvarnholmen, vilket blev startskottet för en epok i livsmedelsindustrins historia som kom att präglade hela Sverige. Vår förhoppning är att Campus Qvarnholmen är startskottet på en ny epok för skola, hälsovårdscampus och mötesplats där vi skapar livskvalitet, mångfald och trygghet i livets alla skeden!

1.1 MÅL

Målet är att omvandla den idag slitna fastigheten i industrimiljö till en levande del av den lilla stadsdelen med nyskapande skola och anslutande idrotts-, natur- och rekreationsområde.

1.2 VISION

Med Nacka kommuns vision som sammanfattas i "Nära och nyskapande" har den nya skolan på Kvarnholmen en unik möjlighet att vara Sveriges bästa skola. Mellan skärgård och innerstad skapar vi en mötesplats för besök, verksamhet, aktiviteter och upplevelser för ung och gammal under dygnets alla timmar flera dagar i veckan.

1.3 HÖGKVALITATIV OCH NYSKAPANDE

Campus Qvarnholmen är en högkvalitativ och nyskapande skola och förskola som genom sitt Campus-koncept innehåller flera olika typer av aktiviteter och rum såväl inne som ute. I campus-konceptet ingår ett rikt och varierat utbud av idrotts- och kulturaktiviteter efter skoltid. Därför finns i direkt anslutning till skolbyggnaderna anläggningar för idrott och kultur så som konstgräsplan, friidrottsanläggning, basketplan och pedagogisk lekplats samt skolgård som uppmuntrar till lek och idrott såväl som aula med scen.

Med ett läge i skärgårdsmiljö och samtidigt med närheten till Stockholm och Nackas centrala delar är läget unikt, med Stockholms innerstad som ligger endast 450 meter över Saltsjön. Elever i den nya skolan har via färja som kör dem över vattnet tillgång till museer och andra kulturinstitutioner vilket ger helt unika möjligheter att flytta ut undervisningen, ta del av kulturen och skapa inspirerande möten mellan stadens utbud och skärgårdens natur.

Här skapar vi också Qvarnholmens hälsovårdscampus med skolläkare, vårdcentral, ungdomsmottagning, tandläkare, dagverksamhet och kafé. Med ett läge mitt i campusområdet underlättar vi för fysisk aktivitet och ökar integrationen mellan människor i olika åldrar, bakgrund och förutsättningar.

Vi bygger kvalitetssäkrat, miljömedvetet och hållbart genom ledningssystemet ISO med sunda material får vi hållbara och energieffektiva hus. Med byggnaderna och omkringliggande natur skapas mer än en högkvalitativ skola. Campus Qvarnholmen är en del i uppfyllandet av Nacka kommuns stadsbyggnadsvision.

1.4 BYGGNADER

På Kvarnholmen ger historiska byggnader i samverkan med modernt bygge förutsättningar för gemenskap mellan ung och gammal. Nybyggnaden bidrar till ett stadsmässigt uttryck mot torget. Den nya byggnadens fasader utförs i mörkbrunt schatterat tegel som ansluter till Makaronifabriken och Disponentvillan vilket knyter ihop anläggningen.

Den sammanlänkande byggnadskroppen mellan den nya byggnaden och den befintliga Makaronifabriken ges ett avvikande uttryck och skiljer sig från omgivande bebyggelse. Anläggningarna görs lättillgängliga för alla åldersgrupper. Både den yttre miljön och bebyggelsens inre miljö kommer att uppfylla tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler, BBR.

1.4.1 Disponentvillan

Disponentvillan med centralt läge på höjden och med utsikt över kringliggande natur och skärgård kommer få funktionen som förskola. Exteriören åtgärdas och återställs till ursprunglig utformning inom ramen för bevarande av det kulturhistoriska värdet.

Kringliggande mark anpassas och här ges möjligheter till odling, utkikstorn, sagostigar och kompostering. Den intilliggande naturen vid Disponentvillan bildar förskolans gård vilken omvandlas till en pedagogisk miljö som lockar till lek, upptäckter och kreativitet. Hit kommer också de boende på äldrecentrum för att uppleva och möta den allra yngsta generationen.

Interiören bevarar den karakteristiska planlösningen och detaljerna. Här skapas pedagogiska rum och rum för förskolans verksamhet. Den påkostade eldstaden blir en avkopplande och central mötesplats. Med sina 360 kvm rymmer Disponentvillan förskoleverksamhet för drygt 50 barn, Socialstyrelsen rekommenderar 6.5-8 kvm per barn för avdelningsyta, gemensamma utrymmen och verksamhet. I takt med att barnunderlaget ökar kan det bli aktuellt att låta de äldre förskolebarnen ha hemvist i nybyggnationen i anslutning till grundskolans lågstadium.

Disponentvillans karaktär kommer att bevaras och åtgärdas inom ramen för befintligt gestaltungsprogram, Er bilaga 8.2 Gestaltungsprogram 512 (Disponentv. & Ny byggnad). Åtgärderna omfattar anpassning till ovan beskriven verksamhet och som minst de punkter som anges i Er bilaga 9.1 Teknisk statusrapport för Disponentvillan.

1.4.2 Makaronifabriken

Makaronifabriken från 1934 ritades av Kooperativa förbundets arkitektkontor med ansvarig arkitekt Olof Hult. Makaronifabriken renoverades för skoländamål runt 2000. Sedan 2010 har lokalerna i stort sett stått tomma.

Makaronifabriken får funktionen som högstadium, bibliotek och aula med teaterscen. I de översta våningsplanen med fin utsikt mot öster och med tillgång den gemensamma nya takterrassen finns Qvarnholmens dagverksamhet. Här finns även mottagningsrum för skol- och sjuksyster, läkare och tandläkare, kuratorer, arbetsterapeut, sjukgymnast, medicinsk fotvård och näringsterapeut.

Interiört tas framför allt entréhallen från norr med överljus och trapparrangemang tillvara och den före detta maskinhallen med höga fönsterpartier mot söder och norr. Den sammanhållna gestaltningen av maskinhallens höga rum och byggnadsdelar bibehålls så väl som trappan mot norr, glaspartierna och de olika våningsplanens bjälklagskanter. Rummet utvecklas genom att den tidigare öppenheten till produktionshallen på huvudvåningen återskapas.

Fabrikens yttre med regelbundna funktionalistiska formspråk kommer att bevaras och åtgärdas inom ramen för befintligt gestaltningsprogram, Er bilaga 7.2 Gestaltningsprogram 492 (Makaronifabriken). Åtgärder kommer att omfatta anpassning till ovan beskriven verksamhet och som minst omfatta de punkter som anges i Er bilaga 9 Teknisk statusrapport för Makaronifabriken.

1.4.3 Ny Byggnad

Nybyggnaden innehåller lokaler för skolåren F-6, salar för slöjd och hemkunskap och administrationslokaler. Skolans lokaler och utemiljön är planerad för en flexibel användning för skola och förskola. Inom något år öppnas en privat Vårdcentral och tandläkarmottagning som drivs av Hälsovårdscampus enligt gällande lagar och riktlinjer samt med de tillstånd som är nödvändiga.

Skolrestaurangbyggnaden som bildar en entréportik till skolan är också en länk till lokalerna för åk 7-9 i före detta "Makaronifabriken". Idrottshallen med gym har på taket en boll- och aktivitetsplan som annonserar sig mot torget. Idrottshallen används av skolan, men här får även dagverksamheten, förskolebarnen och Nacka kommuns idrottsföreningar plats. I anslutning till idrottshallen finns ett kafé, där skolans äldre ungdomar får praktisera. Här erbjuds nyttiga mellanmål, nybakat och kaffe i världsklass. Att "fika" eller ta en kaffepaus med tilltugg är centralt i svensk kultur. Svenskarna är världens andra största kaffekonsumenter, något som vi tar fasta på och erbjuder det godaste kaffet eller "fika" som vi säger.

Den nya byggnaden kommer att uppföras inom ramen för gestaltningsprogram, Er bilaga 8.2 Gestaltningsprogram 512 (Disponentv. & Ny byggnad) som är en del av inbjudan till Tjänstekoncession för Kvarnholmens nya skola.

1.5 FYSISK UTFORMNING OCH MILJÖER

Den fysiska miljön handlar om samspelet mellan omgivningen och de individer som vistas däri. I det centrala rummet på Kvarnholmen byggs den nya skolan med ambitionen att vara Sveriges bästa skola!

Anpassning av befintliga byggnader, nybyggnation, uterummen i direkt anslutning till byggnaderna och ytorna däremellan kommer att utformas med stor respekt och hänsyn till platsens historik, befintliga miljöer, de individer och de åldersgrupper som kommer att vistas här samt på ett sådant sätt att brott förhindras och tryggheten och säkerheten ökar.

Utformningen siktar på: "Hållbar framtid". Där begreppet "hållbar" innehåller de tre delarna: Ekologisk hållbarhet, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet.



1.6 VERKSAMHETER

1.6.1 Grund- och förskoleverksamhet

Ambitionen är att vara en spjutspetskola. Målet för Campus Qvarnholmen är att vara en skola för alla, kort och gott Sveriges bästa skola!

Den av stiftelsen Cultus tillsatta erfarna och kompetenta rektorn kommer att vara pedagogiskt ansvarig för verksamheterna. Genom sin långa erfarenhet som rektor för några av Stockholms absolut bästa skolor har hen förmåga och kompetens att leda skolverksamheten mot måluppfyllnad om att vara Sveriges bästa skola.

1.6.1.1 Undervisningen

Undervisningen på Campus Qvarnholmen bedrivs enligt välbeprövade akademiska koncept. Detta innebär betoning på naturvetenskapliga ämnen som varvas med estetiska ämnen där Qvarnholmens unika miljö manar till kultur och rörelseaktiviteter.

1.6.1.2 En hälsosam kropp och knopp

Här bygger vi hälsosamma elever där kropp och knopp får förutsättningar att fungera, tänka och handla kritiskt. Här visar vi på alla de möjligheter som den nya tekniken ger, vi skapar verktyg för samarbete och kvaliteter som är nödvändiga i det demokratiska samhället så som kamratlighet och empati. Vi är måna om att väcka våra elevers kropp och knopp genom lek, skratt och nyfikenhet stimuleras viljan att lära sig mer. Varje barn skall ges möjlighet att utveckla sina individuella förutsättningar maximalt. Skolk, mobbing, nedsättande språk, droganvändning eller annat olämpligt beteende accepteras inte.

1.6.1.3 Vision

Skolan skall tillhandahålla en utbildning av högsta akademiska kvalitet tillhandahållet av omtänksamma och dedikerade pedagoger. Med den mycket viktiga samverkan och stödet från föräldrar uppnår skolan visionen genom:

VETENSKAP Främja hög akademisk standard med tydligt ställda förväntningar och oavbruten stimulans. Humanistiska ämnen väcker elevers nyfikenhet och manar till självständigt tänkande.

HÄLSA genom idrott, musik, drama, lek, skratt och utveckling av talanger skapas en stark självbild vilket ger förutsättningar för att kunna visa omtanke om andra och omfamna mångfald.

NY TEKNIK Genom användning av ny teknik möjliggör vi utveckling av elevens lärande såväl som sociala och emotionella förmåga.

1.6.1.4 Campus

Campus Qvarnholmen erbjuder en helhetslösning för skolans familjer, i likhet med amerikanska skolor. På fritids erbjuds aktiviteter med stor variation.

1.6.1.5 Kvalitet

Att utveckla verksamhetens kvalitet är ett ständigt pågående arbete. I enlighet med den nya skollagen som trädde i kraft 1 juli 2011 omfattas friskolor av delar av förvaltningslagen, då i huvudsak av de avsnitt som berör krav på ett aktivt kvalitetsarbete men också myndighetsutövning mot enskild. Campus Qvarnholmen planerar, följer upp och analyserar systematiskt resultaten i förhållande till Nacka kommuns mål och nyckeltal samt nationella mål, krav och riktlinjer så att verksamheten kan utvecklas och nå uppsatta mål och resultat.

Exempel på verktyg inom ramen för kvalitetsarbetet är: utvecklingssamtal med elever, medarbetarsamtal, kursutvärderingar av lärare, djupintervjuer med elever, utvärderingar vid terminsslut, löpande utvärderingar av arrangemang som gästföreläsningar och studiebesök, externa utvärderingar samt jämförelse av intern och offentlig statistik. Vi har dokumenterade rutiner, riktlinjer och åtgärdsplaner för verksamheten såväl som för klagomål och avvikelser.

För att säkerställa att samtliga processer planeras och genomförs under kvalitetssäkrade former har förskola och skola, i likhet med många universitet, för avsikt att ISO-certifiera verksamheten inom kvalitet och miljö. Fördelarna med att ISO-certifiera verksamheten är många, exempelvis fastställande av policys som ger riktning för verksamheten, säkerställande av rätt organisation, arbetsmiljö, etik, bemötande, samverkan, tjänster och processer. I skrivande stund undersöker vi även Qualis Kvalitetssäkring för skola och förskola.

Verksamheten kommer att uppfylla Nacka kommuns framtagna utbildningspolitiska strategi, förhållningssätt, mål och riktlinjer för grundskola och skolbarnomsorg, Er bilaga 13-14 i denna upphandling. Kapaciteten för verksamheten kommer att bedrivas enligt Nacka kommuns bilaga 4 Tomträttsavtal.

1.6.2 Förskolan integreras i Campus-konceptet

Förskolan har som mål att vara Sveriges bästa förskola! Förskolans direkta närmiljö är lugn och trygg. Närheten till anläggningar för idrott och kultur så som konstgräsplan, friidrottsanläggning, basketplan och pedagogisk lekplats ger möjligheter till aktiviteter, utflykter och interaktion med äldre generationer. Här erbjuds stimulerande och trygg utvecklingsmiljö både inomhus och utomhus.

Den dagliga verksamheten utformas av pedagogerna och är i linje med grundskolans pedagogik och långsiktiga vision. Ledorden är VETENSKAP, HÄLSA och NY TEKNIK. Pedagogerna har samarbeten med grundskolepersonalen och anpassar aktiviteterna till gruppen samt barnens individuella utvecklingsplaner. Samverkan och stöd från föräldrar uppmuntras. Föräldrarnas samspel med den professionella personalen är av avgörande betydelse för barnens utveckling.

För att säkerställa kvalitet och utveckling är verksamheten mål- och resultatstyrd med kontinuerliga uppföljningar och utvärderingar av verksamhetens kvalitet. Kapaciteten för verksamheten kommer att bedrivas enligt Nacka kommuns bilaga 4 Tomträttsavtal. Verksamheten kommer att uppfylla Nacka kommuns framtagna utbildningspolitiska strategi, förhållningssätt, mål och riktlinjer för förskoleverksamhet, Nacka kommuns bilaga 12 och 14 i denna upphandling och övrig gällande lagstiftning; "Förskolans verksamhet ska präglas av en pedagogik där omvårdnad, omsorg och lärande bildar en enhet. Den pedagogiska verksamheten ska genomföras så att den stimulerar och utmanar barnets utveckling och lärande. Miljön ska vara öppen, innehållsrik och inbjudande. Verksamheten ska främja leken, kreativiteten och det lustfyllda lärandet samt ta till vara och stärka barnets intresse för att lära och erövra nya erfarenheter, kunskaper och färdigheter". Lpfö 98/10.

1.6.3 Qvarnholmens Hälsovårdscampus

Som mervärde för de boende på Kvarnholmen och Nacka kommun erbjuder vi vårdcentral, barn- och ungdomsmottagning samt tandläkare med generösa öppettider. Qvarnholmens Hälsovårdscampus tillhandahåller kompetent vård när de boende har tid. Här erbjuds också dagverksamhet med aktiviteter som ger en meningsfull dag, underlättar möten mellan generationer och motverkar ensamhet och isolering. Målet är Sveriges bästa Hälsovårdscampus!



Ansvariga för verksamheten kommer att vara Anette Josefsson som Övergripande verksamhetschef och Isabelle Ankarfjärd Jäger som HSL- verksamhetschef. Ledorden och värdegrunden är trygghet, glädje, engagemang och samverkan. I dialog med Nacka kommun och Ert behov beslutas vilken typ dagverksamhet och hälsovård som är lämpligast.

Campus-koncept innehåller flera olika typer av aktiviteter såväl inne som ute. Med fysisk aktivitet främjar vi folkhälsan och förebygger skador och olyckor på ålderns höst.

Qvarnholmens hälsovårdscampus erbjuder dagverksamhet, vårdcentral, barnläkarmottagning, skolläkare och tandläkare beläget mellan skola och förskola. Här har vi möjlighet att föra samman äldre och barn i vardagen. Social aktivitet är viktigt för alla människor. Det påverkar vår sinnesstämning som i sin tur påverkar vårt välbefinnande på så gott som alla områden. Förutom de naturliga mötesplatserna i omkringliggande natur och bibliotek, idrottshall, läkare-, tandläkare- och sjuksystemottagning samt kafé erbjuder vi exempelvis praoplatser för skolans högstadiel elever, gemensam odling och naturvandring med förskolan, gemensamma picknicks och andra aktiviteter där barnen får tillgång till de äldre och de äldre får tillgång till barnen, vi överbygger ålderssegregering.

1.6.3.2 Kvalitet

Med operatörens djupa kompetens och långa erfarenhet i kombination med kvalitets- och miljösäkring enligt ISO alternativt Qualis Kvalitetssäkring säkrar vi uppstart och drift av Qvarnholmens Hälsovårdscampus. Avsikten är att vara certifierade vid verksamhetsstart. Vi avser att ha ett nära samarbete med Stiftelsen Silviahemmet. Förskole- och skolverksamheten är överordnad omsorgsboendeverksamheten.

1.7 OPERATIV VERKSAMHET

Operatörerna arbetar med den dagliga, ständigt pågående, verksamheten som vilar på strukturer och arbetssätt som redan tillämpas i befintliga, väl fungerade verksamheter och på dokumenterade rutiner och riktlinjer enligt system för kvalitets- och miljöledning.

Samtliga operatörer vill vara säkra på att våra brukare är nöjda med vad vi levererar och att vår miljöpåverkan hela tiden minskar. Ständig förbättring är ledordet och det innebär att verksamheten och processerna inte är statiska utan förändras löpande utifrån den feedback vi får från våra brukare, uppdragsgivare och anställda.

Öppenhet och lyhörddhet är ledord. För att ytterligare förbättra verksamheterna kommer vi genom enkäter och intervjuer med nuvarande brukare hos samtliga operatörer sammanställa förbättrings- och utvecklingspunkter. Att vi tar avstamp i respektive befintliga verksamheter, öppenhet och dialog med brukarna, uppdragsgivare och anställda har högsta prioritet. Respektive operatör säkerställer att verksamheterna etableras enligt tidsplan och beskrivet koncept samt att dessa bidrar till visionen om: "Hållbar framtid Nacka". Detta kräver en mycket tät samverkan mellan operatörerna under etablerings- och byggfasen.

1.7.1 Etableringsfas

Etableringen har som mål att anpassa befintliga fastigheter och bygga ny fastighet för att skapa bästa förutsättningar för uppstart och drift samt måluppfyllnad för operatörernas verksamheter. Arbetsgruppen för etablering består av Projektledare/ samverkansansvarig från Kvalitena, delprojektledare och representanter från skol- och omsorgsoperatörerna.

Arbetsgruppen har till uppgift att styra, planera, delegera, följa upp och korrigera samt förbättra anpassning och byggnation av fastigheterna med målet att underlätta uppstart och drift av verksamheterna.

1.7.2 Verksamhetsstart

Gruppen fortsätter sitt arbete under första året efter verksamhetsstart. Detta för att följa upp, justera och komma med viktig input kring verksamheten utifrån de erfarenheter och den detaljkunskap som gruppen har från etableringsfasen. Redan vid anbudslämnande har vi tagit fram strategi och övergripande aktivitetsplan för etableringsfasen.

Köparen Kvalitena är ett fastighetsbolag som förvärvat och utvecklat fastigheter i Stockholmsområdet i över 20 år. Bolaget var en stor aktör vid fastighetsanpassningen och ekonomiskt- och rådgivande stöd när Campus Manilla startade och har och också varit representerad i styrelsen för Fredrikshovs slotts skola. Både Fredrikshovs slott och skolbyggnaden på Manilla har renoverats i samarbeten med antikvarier, Stadsmuseet och skolledningen.

Detta tidigare samarbete är en fördel och kommer att underlätta etableringsfasen och den operativa verksamheten. Kvalitena kommer att vara fastighetsförvaltare för lokalerna för skolverksamheten och hälsovårdscampus.

1.8 KVALITETSNIVÅER

För att uppnå Nacka kommuns högt uppsatta mål om att göra kommunen till en av Sveriges bästa platser att bo på innehåller detta koncept högsta kvalitet i alla verksamhetsdelar.

Aktörerna som samverkar för att skapa en ny skola, Hälsovårdscampus och mötesplats på Kvarnholmen har alla gedigen erfarenhet och uttalade mål och ambitioner om att hålla högsta kvalitet. Här är våra respektive befintliga verksamheter såväl som kvalitets- och miljöledning enligt ISO eller andra vedertagna system avgörande. I skrivande stund undersöker vi även Qualis Kvalitetssäkring för skola, förskola och Hälsovårdscampus.

2. Pris på byggnaderna

Kvalitena lämnar följande pris på Disponentvillan, Makaronifabriken och byggrätten.

2.1 PER KVADRATMETER

Disponentvillan:	5 500 SEK per kvm
Makaronifabriken	5 500 SEK per kvm
Byggrätt	3 000 SEK per kvm



3. Information om köparen

3.1 FÖRETAGET

Köpare och slutgiltig ägare är Kvalitena AB med organisationsnummer 556527-3314. Bolaget bildades 1995 och senaste räkenskapsåret gjorde vi en vinst på 500 MSEK. Företagets säte finns i Lidköping. Vårt kontor ligger på Strandvägen 5a. Kvalitena arbetar via varumärket Broadgate & Stendörren, www.broadgatestendorren.se.

3.2 KONCERNSTRUKTUR

Kvalitenas moderbolag är Dorco International B.V. med säte i Nederländerna. Kvalitena är moderbolag till tre börsnoterade bolag:

- Agora, A group of retail assets
- D.Carnegie
- Stendörren

3.3 KORTFATTAD HISTORIK

Sedan 1995 äger, förvaltar och utvecklar Kvalitena pedagogiska lokaler och skola bostäder, handel, lager och lättindustri. Idag äger och förvaltar Kvalitena genom varumärket Broadgate & Stendörren cirka 3 500 bostadslägenheter i Storstockholm omfattande nästan 200 000 kvm bostadsyta. Genom en aktiv förvaltning, områdeskontor och stor lokal närvaro hos våra fastighetsskötare skapar vi bättre trivsel, gemenskap och grannsamverkan för våra hyresgäster. Vi har också ägt och förvaltat en rad köpcentrum belägna i södra Sverige från Mälardalen och söderut. Den erfarenhet vi fått med oss från dessa projekt har vi kunnat omvandla till ren nytta i de utvecklingsprojekt vi genomfört under senare år i exempelvis Vårby och Uppsala, där vi förvärvat helt tomställda fastigheter till levande centrum med handel, kontor och service. Vi har idag ca 80 000 kvm handel med visst inslag av kontorsytor.

Kvalitena var delaktiga i anpassandet och uppförandet av grundskolelokaler enligt gällande myndighetskrav och riktlinjer i både Fredrikshovs slotts skola och Campus Manilla på Djurgården. Båda byggnaderna har renoverats i samarbete med antikvarier, Stadsmuseet och skolledning.

Kvalitena var delaktiga i anpassandet och uppförandet av grundskolelokaler så väl som ekonomiskt- och rådgivande för Campus Manilla. Vid anpassning och utveckling av fastigheten och byggnaderna så att de på allra bästa sätt skulle stödja och underlätta den pedagogik som Campus Manilla med skolverksamhet från F-9 klasser bedriver. Anpassningen gjordes enligt gällande myndighetskrav och riktlinjer för förskola- och skolverksamhet.



Handwritten signature in blue ink.

4. Information om grundskoleoperatör

4.1 JENSEN EDUCATION –STUDIERNA I FOKUS!

Grundskoleoperatör JENSEN education via verksamhetsområdet JENSEN grundskola samt JENSEN förskola. JENSEN grundskola har sedan 2009 utvecklat fem grundskolor, JENSEN förskola har sju förskolor. JENSEN är en skola som värdesätter ordning och studiero, kunskaper och bildning. Vi prioriterar de områden som är avgörande för att klara framtida studier och har därför extra starkt fokus på språk, matematik och naturvetenskap. På JENSEN är studierna i fokus och vi har en stark studiekultur. Varje elev uppmuntras och utmanas att nå längre!

webbadress: jensengrundskola.se och jensenforskola.se

4.2 KONCERNSTRUKTUR

Huvudman för grundskolan är JENSEN education college AB med organisationsnummer 556635-8759 , huvudman för förskolan är JENSEN education school AB (556560-6208). Moderbolag är JENSEN education AB (556532-7201). För avsiktsförklaring JENSEN education se bifogad bilaga 1b.

4.3 HISTORIK OCH PEDAGOGISK INRIKTNING

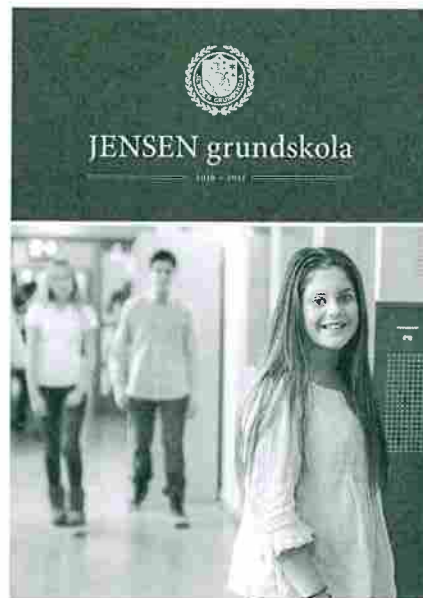
JENSEN grundskola och förskola är en del av JENSEN education grundades 1996 av Håkan Jensen som fortfarande är VD och långsiktig ägare. Idag är JENSEN ett av Sveriges största utbildningsföretag med verksamhet i 17 städer runtom i landet.

Vi har förtroendet att utbilda omkring 8 500 elever inom sju olika verksamhetsområden, från förskola till vuxenutbildning. JENSEN är ett entreprenörsföretag och vi har byggt samtliga av våra skolor från grunden.

Vid två tillfällen har JENSEN vunnit Stockholms stads kvalitetspris för vårt systematiska kvalitetsarbete och klarar Skolinspektionens granskningar med goda resultat.

2003 startades vår första gymnasieskola, och JENSEN har idag 12 teoretiska gymnasium i Sverige varav tre i Stockholm. JENSEN gymnasium Södermalm blev utsedd till Sveriges främsta UF-skola 2014 och totalt har JENSEN gymnasium vunnit 58 priser inom Ung företagsamhet. Vi vågar påstå att vi är en av de bästa i Sverige på entreprenörskap och företagande, en erfarenhet vi avser sprida mer till grundskolans högre åldrar.

2009 startade vi vår första grundskola vilket idag har utvecklats till fem grundskolor i Sverige. På kort tid har Västerås och Uppsala grundskola etablerat sig som toppskolor på sina respektive orter. Vi har även sju förskolor, varav fem i Stockholm.



Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

4.3.1 Pedagogisk inriktning

Inom JENSEN skolor värdesätter vi ordning och studiero, kunskaper och bildning. Vi prioriterar de områden som är avgörande för att klara framtida studier och har därför extra starkt fokus på språk, matematik och naturvetenskap. På JENSEN är studierna i fokus och vi har en stark studiekultur. Varje elev uppmuntras och utmanas att nå längre!

4.3.2 Bildning är målet

Undervisningen drivs enligt det akademiska koncept vi arbetar utifrån på JENSEN grundskola. Detta innebär att studierna är i fokus, vi lägger extra betoning på matematik och naturvetenskap men inkluderar även mer betoning på humaniora. Vi har skrivande, filosofi, daglig läsning av litteratur samt retorik på schemat. Vi erbjuder även estetiska ämnena som dans, drama och musik.

Vårt mål är att elevernas bildningsresa startar i tidig ålder på JENSEN. En spännande och glädjefylld resa i att lära och mot att bli självständiga, motiverade och kreativa tänkare. Hos oss tränas mental stabilitet och styrka: eleverna vågar prova och är inte rädda för att misslyckas i klassrummet eller i livet.

Vår utbildningsmodell, Träning för verkligheten, innebär en helhetssyn på vad som krävs för att eleverna ska utveckla sin fulla potential och kunna uppnå sina mål. Vi har höga positiva förväntningar på våra elever, att de klarar mer och kan nå högre. Genom en applikation för mobil och dator kan föräldrarna följa sitt barns utveckling och lärande i förskolan och får regelbundna bloggar från pedagogerna.

Vi på JENSEN har höga ambitioner med alla våra skolor. Målet för JENSEN Campus Qvarnholmen är att bli Sveriges absolut bästa skola!

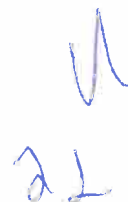
4.3.3 Förskolans verksamhet

Ambitionen är att vara Sveriges bästa förskola! Förskolan på Campus Qvarnholmen kommer att ha fem systerförskolor i Stockholm varav två på Södermalm. Samtliga är mycket uppskattade då vi har en hög pedagogisk standard i förskolorna, 93 procent av våra föräldrar rekommenderar JENSEN.

Vår hälsoprofil innebär en helhetssyn på barnens hälsa utifrån kost, fysiska aktiviteter och återhämtning i form av vila och mindfulness. I förskolan, och i synnerhet i de faciliteter som finns på Qvarnholmen, har vi stora möjligheter att arbeta med dans och gymnastik från tidig ålder. Med ett strukturerat arbetssätt med "lärcirklar" tar vi barnens lärande på allvar, vi erbjuder rikligt med träning i att läsa, skriva och räkna för de lite äldre barnen. För att barnen ska tro på sig själva och ger dem utrymme att påverka sitt eget lärande så kommer de att bemöta sin framtid med en känsla av att de kan, vill och vågar. Självständighet, självförtroende och god självkänsla är de viktigaste verktygen när vi tränar för framtiden.

4.3.4 Vision

JENSEN grundskolas vision är att inspirera våra elever till att uppnå sitt bästa i en trygg och stimulerande miljö där varje barn känner glädje. Skolan skall tillhandahålla en utbildning av högsta kvalitet drivet av engagerade och kompetenta pedagoger. Med viktig samverkan och engagemang från föräldrar uppnår skolan visionen genom:



JENSEN grundades utifrån övertygelsen om att utbildningen i skolan och högskolan har för svag koppling till de krav som ställs i yrkeslivet. Att förväntningarna på elevernas förmåga i skolan generellt sett är för låga. Vår målsättning är att bygga Sveriges bästa skolor, med höga studieresultat och nöjda elever, som ska fungera som verkligheten utanför skolans värld.

Träning för verkligheten ligger till grund för hur vi har valt att organisera våra skolor – både vad gäller våra lokaler, schemaläggning samt den kultur och de normer som råder på skolan. Våra lärare tränar också eleverna för verkligheten genom att **ta ledarskapet i klassrummet fullt ut, lyfta in verkliga exempel och uppgifter**. Vi har en helhetssyn på vad som krävs för att **eleverna ska utveckla sin fulla potential** och kunna **uppnå sina mål**. **Vi har höga positiva förväntningar på våra elever**, att de klarar mer och kan nå högre.

Hälsa i för- och grundskola lägger grunden för en hälsoinriktad livsstil för alla barn. Detta gör vi genom att lära ut och praktisera i den dagliga verksamheten: sunda rutiner för mat, vila, sömn och fysisk aktivitet.

4.4 KVALITETSARBETE

JENSEN education driver ett systematiskt kvalitetsarbete vilket resulterat i att exempelvis JENSEN educations grundskola i Västerås snabbt etablerat sig som en utav de mest eftersökta i Västerås och tillhör, givet elever med olika bakgrunder, en av de 10 procent bästa i Sverige utifrån niornas meritvärde föregående läsår.

Befintliga grundskolor har elever med olika socio-ekonomisk bakgrund. Ett mått på den kvalitet vi ger är att de två skolor vi startade vid senaste sammanställning hade SALSA-värden på +27 respektive +14. (Förklaring SALSA: Vid 0 är resultaten enligt förväntningar utifrån elevunderlag, vid (-) lägre än förväntat och vid (+) är det bättre än förväntat.) Det stödjer att vi erbjuder en likvärdig utbildning med kvalitet.

5. Information om utvalda övriga operatörer

5.1 OPERATÖR FÖR QVARNHOLMENS HÄLSOVÅRDSCAMPUS

Operatören för Qvarnholmens Hälsovårdscampus har mer än 20 års erfarenhet av att driva hälso-, vård- och omsorgs verksamhet samt boende. Idag är Anette Josefsson Övergripande chef och Verksamhetschef samt Isabelle Ankarfjärd Jäger HSL-chef och Verksamhetschef för Enebackens äldreboende, HSB Omsorg, med dagverksamhet, 108 lägenheter, läkare, sjuksystrar och dietist i Åkersberga.

Anette Josefsson har en examen som socionom och har mer än 20 års erfarenhet som Verksamhetschef inom äldreomsorgen.

Isabelle Ankarfjärd Jäger har distriktssköterskeexamen och har arbetat som chef och verksamhetsutvecklare inom vården och företagshälsovården i över tio år. Sedan nära 3 år är hon HSL-chef och verksamhetschef inom vård-, omsorg- och äldreomsorgen.

5.2 KONCERNSTRUKTUR

Slutgiltig operatör kommer att verka inom aktiebolag som startas för ändamålet. Ovan beskrivna resurser kommer att vara delägare. Vid avtalsstart mellan Nacka kommun och tidigare beskriven köpare registreras aktiebolaget omgående.

5.3 KORTFATTAD HISTORIK

Enebackens äldreboende ligger, sedan 2006, i naturskön miljö bara några hundra meter från Solskiftesskolan. Sedan lång tid tillbaka har man utbyte mellan ung och gammal. Enebackens äldreboende låter överskott gå tillbaka till verksamheten så att man kan vidareutvecklas och tillhandahålla bästa omsorg.

5.4 VÄRDEGRUND

Vi arbetar enligt den nationella värdegrund som Socialstyrelsen kommunicerat för äldreomsorg. Vi har samarbete med Silviahemmet eftersom en god och evidensbaserad omvårdnad är av stor betydelse för livskvaliteten hos personer med demenssjukdom och deras närstående.

Att känna sig behövd och ha en meningsfull vardag är en av människans grundläggande behov som stimulerar livslust och gemenskap. EDEN startades i början på 90-talet i USA av geriatriker Bill Thomas. Han uppmärksammade att det som orsakade det största lidandet för de äldre inte var medicinska sjukdomar utan ensamhet, hjälplöshet och tristess. Han arbetade fram en modell med tio principer, för att förstå och motverka detta lidande. Metoden leder till att de boende själva bestämmer verksamhetens aktiviteter och innehåll efter vad som är viktigt och meningsfullt för dem. Barn, natur, djur och spontanitet blir genom EDEN-modellen en naturlig del av vardagen.

5.5 BOENDET OCH AKTIVITETER

På Enebackens finns boende för personer med demens, personer med omfattande omvårdnadsbehov och dagverksamhet. Varje boende har en egen lägenhet med trinettkök och badrum samt tillgång till gemensamma måltider och allrum. Måltiderna lagas i varje enhet av personalen som även bakar flera gånger per vecka.

De boende erbjuds sociala aktiviteter så väl som spontana aktiviteter. Här finns utöver vårdutrustning även solrum för ljusterapi där de boende och deras närstående kan njuta av en stund i solen. Här finns bibliotek, gymnastiksal och husdjur. Husdjuren, hundar, fåglar och akvarium, är uppskattade och pedagogiska inslag i verksamheten.

5.6 PERSONALEN

Medarbetarna är valda med stor omsorg och stor vikt läggs vid samstämmighet och delad värdegrund. De flesta medarbetare är undersköterskor. Enebacken har sjuksköterskor på plats dygnet runt, en medarbetare är utbildad Silviasjuksköterska. Enebacken har ett rehabteam bestående av sjukgymnast och arbetsterapeut.

Kontinuerlig vidareutbildning och kompetensutvecklingsplaner för varje enskild medarbetare är avgörande för verksamheten.

5.7 KVALITÉT

Vård och omsorg med god kvalitet kräver ständig uppföljning och förbättring. Genom att vara anslutna till flera nationella kvalitetsregister och systematiskt arbete för god vård och omsorg säkrar vi detta. I dag arbetar vi i Palliativregistret och i Senior Alert identifierar vi risker för fall, trycksår, undernäring och munhälsa och detta mäts också regelbundet och följs både på verksamhetsnivå och nationell nivå. Vi har påbörjat anslutningen till BPSD registret som bidrar till att minska beteendemässiga och psykiska symtom vid demens.

Vi har regelbundet strukturerade och protokollförda boenderåd där de boende själva har möjlighet att påverka innehållet i verksamheten. Vi har rutiner för avvikelshantering och klagomål från kunder och närstående och uppmuntrar delaktighet från de vi finns till för. Vi utreder och anmäler avvikelser enligt Lex Sarah och Lex Maria och arbetar med ständiga förbättringar.



6. Finansiering

Finansiering av åtagandet inom ramen för detta anbud och Tjänstekoncessionen Kvarnholmens nya skola görs med Kvalitenas egna medel. Redan vid skrivandet av detta anbud finns dessa medel öronmärkta för uppdraget. Finansiärers och finansieringens påverkan på tidsplanen för överlåtelsen är obefintlig.

Kvalitena har en mycket god soliditet och högsta kreditvärdighet. Vi finns på Swedbanks stora lista över mest betrodda och minst riskfyllda företag.

7. Villkor

Kvalitenas indikativa bud är villkorat med att vi erhåller nödvändiga lov och myndighetsbeslut för genomförande av de åtgärder och byggnation som krävs för att fullfölja åtagandet enligt detta indikativa bud och de villkor som ställs i underlaget för Inbjudan till Tjänstekoncession Kvarnholmens nya skola.

Villkor är även att kommunen tar kostnader för sprängningsarbeten.

Villkor är även att om det framkommer markanta skillnader i besiktningssprotokollen efter Kvalitenas due dilligence så leder detta till diskussion mellan parterna och prisavdrag.

8. Due dilligence

Omfattningen av den due dilligence-undersökning som Kvalitena önskar genomföra innan förvärv är enligt gällande praxis. Vi önskar genomföra en Teknisk besiktning och en Legal besiktning.

Teknisk besiktning består av en övergripande besiktning av tomten och byggnaderna. Resultaten jämförs med befintliga besiktningssprotokoll.

Legal besiktning görs av Kvalitenas juridiska rådgivare Erik Borgblad och Glimstedts Advokatbyrå. Under denna besiktning säkerställs att ingen juridisk fråga äventyrar projektet.

9. Bekräftelse av resurser och kapacitet

Genom signering av anbudsformuläret bekräftar Kvalitena att vi som budgivare har resurser samt kapacitet att möta den tidplan som framgår av Inbjudan till Tjänstekoncession för Kvarnholmens skola, försäljningsmaterialet eller på annat sätt kommunicerats.

10. Kontaktlista

Förteckning över de medarbetare och eventuella externa rådgivare som kommer att medverka i denna process för Kvalitenas räkning.

KVALITENA AB, org.nr: 556527-3314
Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm

Knut Pousette, VD Kvalitena AB
T: 08-121 317 00
E: knut.pousette@stendorren.se

Johan Lindeberg, Projektledare
T: 08-121 317 00
M: 0708-13 65 16
E: johan.lindeberg@stendorren.se

JENSEN EDUCATION, org.nr: 556532-7201
Tulegatan 44, 113 53 Stockholm

Håkan Jensen, VD
M: 0705- 63 36 36
E: hakan.jensen@jenseneducation.se

GLIMSTEDT ADVOKATBYRÅ
Strandvägen 7, 114 56 Stockholm

Erik Borgblad, Advokat och juridisk rådgivare i fastighets- och projektfrågor
T: 08 - 566 119 32
E: erik.borgblad@glimstedt.se

11. Referenser

Nedan beskriver vi Kvalitenas referens avseende tidigare projekt avseende att bedriva i konceptet ingående verksamheter och att anpassa och uppföra grundskolelokaler enligt gällande myndighetskrav och riktlinjer.

Kvalitena har varit delaktiga i anpassandet och uppförandet av grundskolekonceptet och grundskolelokaler enligt gällande myndighetskrav och riktlinjer i både Fredrikshovs slotts skola och Campus Manilla på Djurgården. Båda byggnaderna är kulturminnesklassade och har renoverats i samarbete med antikvarier, Stadsmuseet och skolledning. Kvalitena var även delaktiga ekonomiskt och rådgivande i uppförandet av Campus Manilla.

Under 2012 startade renovering och restaurering av fastigheten på Manillavägen 32-36 på Djurgården i Stockholm. Fastigheten skulle färdigställas till sommaren 2013 då den nya hyresgästen Campus Manilla, grundskola F-9, skulle flytta in. Skolverksamheten startade augusti 2013 med 270 elever för att 2016 rymma ytterligare 430 elever. Totalt rymmer skolan 700 elever.

Interiören om 8 000 kvm och den omgivande gården åtgärdades för att passa och stödja den pedagogiska verksamheten. Campus Manillas pedagogisk modell vilar på välbeprövade akademiska koncept med betoning på matematik och naturkunskap men även på estetiska ämnen så som musik, litteratur, teater och dans. Campus Manilla erbjuder en helhetslösning för skolans familjer både under och efter skoltid. Detta ställer stora krav på både intern och extern miljö. I fastigheten genomfördes interiöra ändringar så som skapande och förädlande av klassrum, gemensamhetsutrymmen, fler wc-enheter, VVS och El samt brandskyddsåtgärder. Byggnaden var vid tidpunkten tillgänglighetsanpassad, men justering gjordes för att uppfylla dagens krav.

Exteriöra ändringar gjordes genom anläggande av konstgräsplan, friidrottsanläggning, basketplan och pedagogisk lekplats samt skolgård som tillmötesgår campus-konceptet och uppmuntrar till lek och idrott samtidigt som det bevarar den historiska miljön.

Referens är Maija Möller Grimakova, rektor på Campus Manilla.

T: 08 - 662 77 00

E: maija.moller@campusmanilla.se



Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

Indikativt bud

Totalt pris för tomträtten: 46 040 000 kr

Byggnadsvärde: 26 840 000 kr

Tomträttsvärde: 19 200 000 kr

Handwritten signature

Begäran om kompletterande information från Kvalitena AB, 2015-08-22

För att kommunen skall kunna utvärdera ert bud vill vi att ni inkommer med ett totalt pris för tomträten inkluderande de på fastigheten befintliga byggnaderna. Vi vill utöver detta att ni inkommer med en fördelning av värdet mellan byggnaderna och tomträten och räkna således ej med att det ska anges något separat pris för byggrätterna utöver detta.

Förutsättningen är fortsatt att avgälden som uppgår till 200 kr/kvm ljus BTA gäller under den första avgäldsperioden (10 år). Area utöver vad som ryms inom den befintliga detaljplanen skall ej medräknas. I övrigt gäller samma förutsättningar som tidigare.

Kommunen efterfrågar vidare en bedömning av total ljus BTA som bedöms kunna åstadkommas inom befintlig detaljplan uppdelad enligt nedan:

Befintlig byggnation

Makaroni: 3800 kvm ljus BTA

Disponentvillan: 360 kvm ljus BTA

Tillkommande byggnation

Idrottshall: 980 kvm ljus BTA

Övrig nybyggnad: 5800 kvm ljus BTA

Svaret skall sändas i retur till avsändaren och vara Nacka kommun tillhanda senast tisdag den 25 augusti 2015 kl. 12.00.

JK