



NACKA
KOMMUN

Anbudsmall

Fyll i denna anbudsmall och bifoga lämnat anbud

Pris per ljus BTA bostad	7 000 kr/kvm
Pris per BTA handel	3 000 kr/kvm
Pris per BTA parkering	0 kr/kvm
Bolag	Gotska Fastighets AB
Organisationsnummer	556648-9372
Kontaktuppgifter	Anders Dahlström/070-2879975
Bilagor (lista över inlämnade dokument)	Gotskas anbud A3 skisser
Underskrift av behörig firmatecknare (med namnförtydligande)	

Anders Dahlström



Anbud
**Orminge
Parkerings
huset**

Nacka kommun

Projektet - en kort summering



Gotska önskar att utveckla parkeringshuset i Orminge till ett attraktivt område som består av handel, restaurang, kontorsplatser, lounge, parkeringshus och bostäder. Vi kommer inte att kompromissa på kvalité, design/hållbarhet samt hyresgäst mix, där vi väljer hyresgäster till den kommersiella delen med omsorg.

GENOM ATT UTÖKA utbudet med en intressant blandning av hyresgäster så kommer vårt projekt att underlätta för de boenden runt Orminge att stanna kvar i Orminge centrum. Våra ledord i projektet är: BO - ÄTA - LEVA.

Människor ska stanna kvar i Orminge för att äta gott, bo bra och leva sunt och i en miljö som är av hög standard. Detta som alternativ till för att åka in till andra handelsplatser för att uppleva intressant mat och shoppingupplevelser eller för att arbeta.

Vi tror att människorna som bosätter sig i och runt Orminge gör detta för att de uppskattar naturen runt Nacka. Därför vill vi öka förutsättningarna för befolkningen runt Orminge att bo bra, äta gott och helt enkelt kunna välja att vara kvar i området.

BOSTAD HANDEL KONSUMTION HÄLSOVÅRD KONTOR

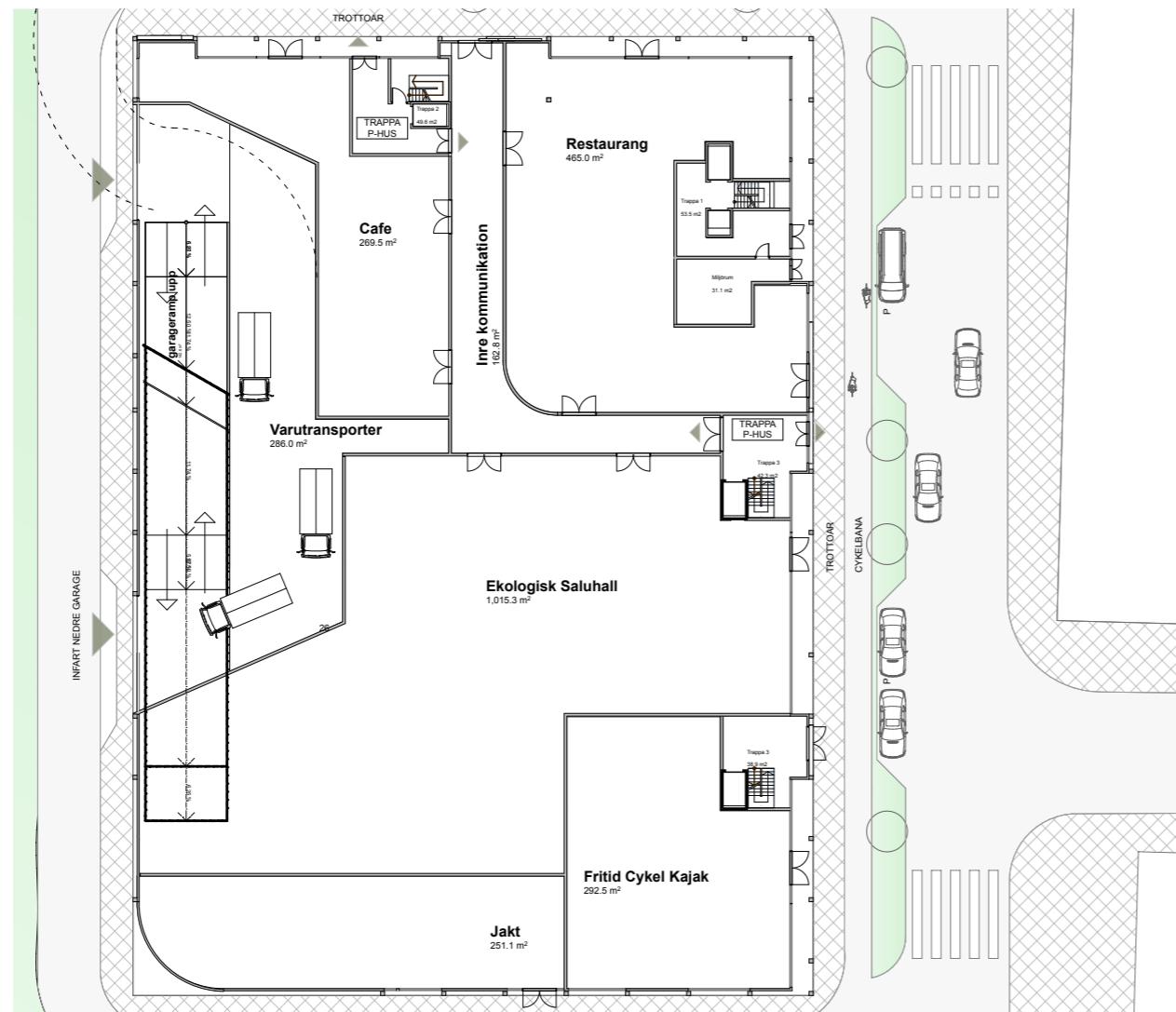
I en tid då mer och mer handlas på nätet så ställs större krav på de fysiska butikerna. Trivselfaktorn i en butik blir mer och mer väsentlig och utbudet som butikerna erbjuder kunderna blir viktigare och viktigare. I detta projekt så ser vi två möjliga varianter av hyresgästsammansättning. Vår ambition är att skapa ett attraktivt bostadshus där huset utformas i 16 våningar varav de två första våningar över mark erbjuder en takhöjd på ca 4,5-5 med innehåll av ekologisk handel, restaurang, cafe samt kompletterande butiker som säljer produkter inom jakt/fiske/fritid, cykel hälsokost mm. Huset ska erbjuda kontor med uppkoppling och massage- och friskvård. I och med kontorsmöjligheter så erbjuds de boenden runt Orminge att stanna kvar i området där framtidens kontor erbjuds.



BOTTENVÅNING - alternativ #1

I detta alternativ vill vi dela upp bottenvåningen i mindre enheter. Vi tänker oss att hyresgästerna skall vara en sammansättning som inriktar sig både mot ekologiskt tänkande men också mot fritidsliv. I detta alternativ skall kunderna, och då speciellt pendlarna, kunna besöka projektet och handla med sig färdig mat, bra råvaror eller helt enkelt sätta sig och beställa mat från menyn. Till detta så skall det finnas hyresgäster som säljer nischade fritids produkter. Vårt förslag till hyresgäst mix är följande:

SOM ALTERNATIV #1 så är vårt förslag att ankaret av hyresgäster till den kommersiella delen ska kunna erbjuda hållbara produkter dvs produkter som värnar om miljön. Exempel på dessa hyresgäster är Urban Deli, Kajsa Varg, Renée Voltaire, Paradiset. Gemensamt för dessa är medvetenhet om att mat och transporter har en miljöpåverkan. Dessa företag planerar sina långväga transporter genom samköp, undvika flyg och fraktar hellre med båt. Dessa företag vill inspirera till en miljösnäll vardag genom att äta mer grön mat. I butikerna kan kunderna köpa mat som tillverkas dagligen med hållbarhet som fokus. Pendlarna kan enkelt komma in i butiken och hämta mat hem till middagsbordet. Detta förslag innebär att hyresgästerna nischer sig hårt inom vissa segment, detta för att klara den tuffa konkurrensen både via näthandeln men också via konkurrerande handelsplatser. Vi tror att vårt val av hyres-



Sammansättning av hyresgäster till bottenvåning - alt #1

YTA	BRANSCH	TYP AV HYRESGÄST
1 175 kvm	Saluhall, ekologiskt	Kajsa varg, Urban Deli
464 kvm	Restaurang	Olearys, Vapiano
290 kvm	Café	Gateau, Waynes coffe
192 kvm	Apotek	Naturapotek
250 kvm	Fritid, cykel, kajak	Cykloteket
206 kvm	Jakt/Fiske	Jaktia
81 kvm	Kontor	
163 kvm	Inre kommunikationer	

gäster kommer att erbjuda kunderna det där lilla extra som bidrar till att kunderna kanske stannar i Orminge istället för att ta bilen för att köra till en annan handel destination.

Ekologisk matvarubutik

Här ska kunderna kunna äta en bit mat, tar ett glas vin och en charkbricka, skriva inköpslistan sippandes på en krämig latte, för att sedan inhandla ostar, färsk fisk, grönsaker och mejeriprodukter till hemmamiddagen. Kunderna ska enkelt kunna inhandla sin middag från en färdigmatsdisk, eller välja en portionslåda med hederlig husman. Detsamma gäller på lunchen. Förutom detta ska det finnas livsmedel med inriktning mot ekologiskt tänkande.

Naturapoteket

Naturläkemedel, vitaminer och mineraler, livsmedel och naturkosmetika.- brett utbud av hälsokost ska erbjudas till kunderna.

Restaurang

Människor uppskattar idag att uppleva mat. Att gå ut och äta är något som värdesätts högt. Vi vill här skapa en upplevelse i form av ett intressant koncept som passar för hela familjen. Tex Olearys eller Vapiano tror vi skulle passa väl in i projektet.

Café

Här kan vi tänka oss en caféverksamhet av hög klass tex Gateau. Gateaus affärsidé är att driva

brödbutiker där kunderna alltid kan lita på att de får högsta kvalitet på produkter och bemötande.

Kontor

Likväl som vi tror att människor vill stanna i Orminge för att handla så tror vi att det finns en stor grupp som vill stanna i Orminge för att arbeta. Vi kan här tänka oss att det finns ett behov att inrätta kontorsplatser med uppkoppling.

Övriga hyresgäster till den kommersiella delen tror vi kommer att bli Jakt/fiske/fritid, cykel, kajak.

BOTTENVÅNING - alternativ #2



Sammantsällning av hyresgäster till bottenvåning - alt #2

YTA	BRANSCH	TYP AV HYRESGÄST
2500 kvm	Dagligvaruhandel	City Gross
100 kvm	Tele	Telia, Tele 2
100 kvm	Skomakare	Förbutik 2
100 kvm	Blommor	Förbutik 3
163 kvm	Inre kommunikation	

Som ett andra alternativ kan vi se framför oss att stora delen av bottenvåningen kommer att reserveras till en ny attraktiv livsmedelsbutik. Vi har fått in förfrågan från en välkänd livsmedelsaktör som har ett nytt attraktivt koncept där en saluhall ingår. Vi tror att denna yta skulle kunna passa just denna hyresgäst i kombination med några småbutiker som erbjuder en viss service som pendlarna efterfrågar.

I bottenplan ska kunderna och resenärerna, som anländer som pendlare, från övriga Nacka eller som boenden i området kunna inhandla sina dagligvaror då de anländer vid knutpunkterna. Butiken ska erbjuda en variant av saluhall som gör shopping mer spännande och som passar in i dagens samhälle med ekologisk hållbarhet. För att erbjuda ett kompletterande utbud till kunderna så planerar vi mindre förbutiker till den nya dagligvarubutiken.

I båda alternativen så innebär det butiker med stora skyltfönster mot huvudgatan som skapar en mer stadslignande miljö med stora skyltfönster.

VÅNING 2

Sammantsällning av hyresgäster Våning 2

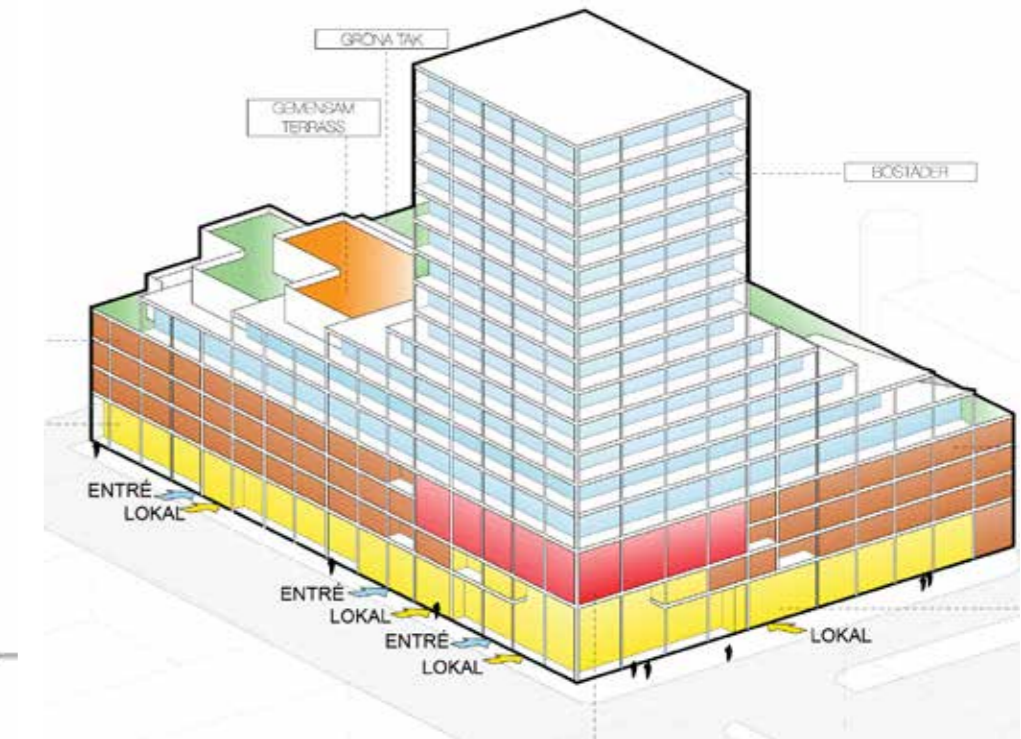
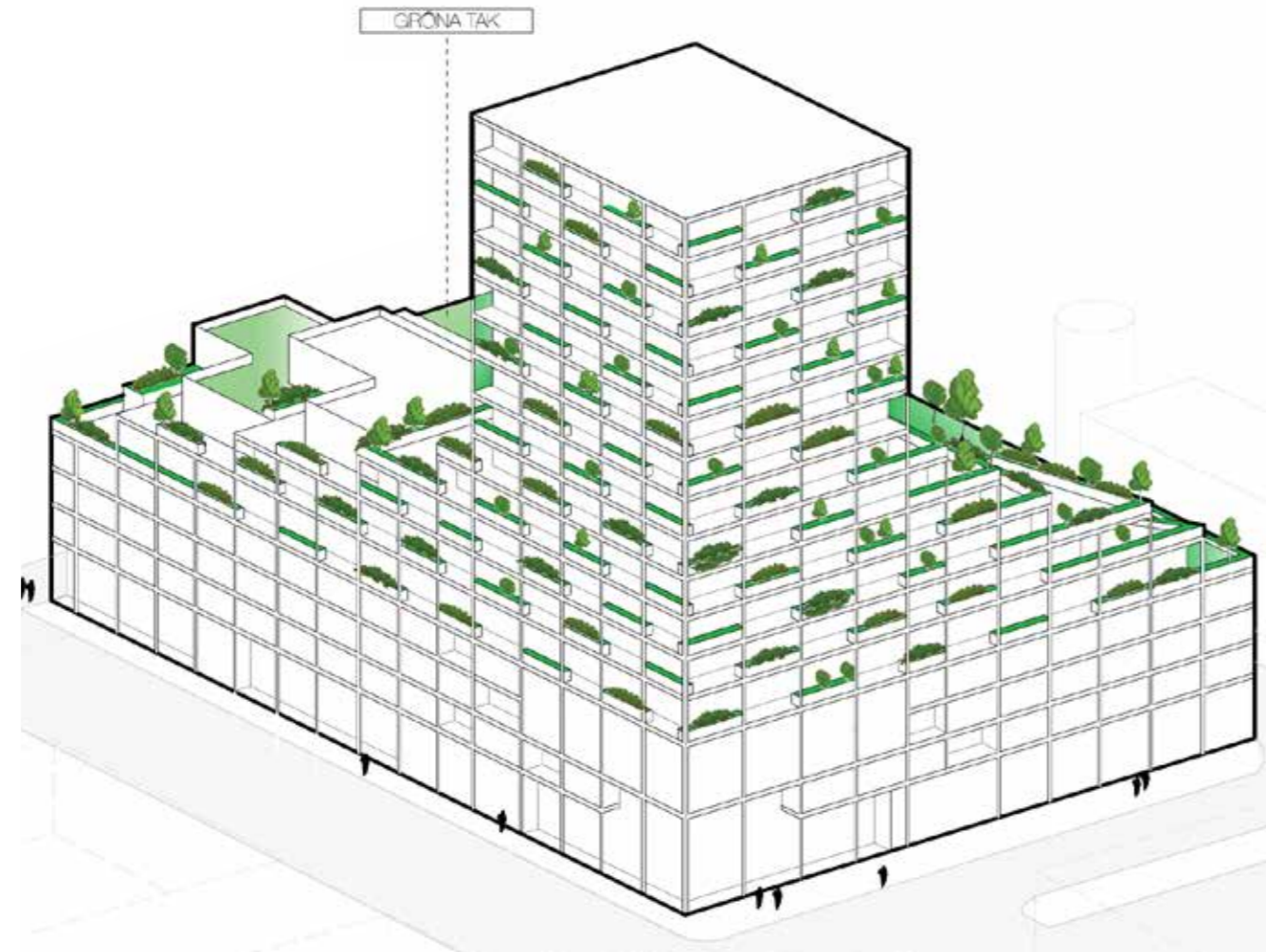
Lounge	106 kvm
Övernattningslägenhet	17 kvm
Parkering	466 p-platser

LOUNGE: På detta plan ska en Lounge till bostadshuset utformas. Loungen är planerad för flexibel användning och inbjuda till en ökad trivsel i olika sammanhang. Loungen ska fungera som en informell mötesplats för individer till bostadshuset eller som utrymme för grupper med gemensamma aktiviteter – allt för att boendet i Orminge ska bli attraktivt.



Hållbara byggnader

För att bidra till ett miljöriktigt byggande och erhålla en låg energiförbrukning samt en mycket god inomhusmiljö, är projektets mål att byggnaden skall kunna certifieras enligt Swedish Green Building Council's miljöklassificering Miljöbyggnad Silver. Vårt planerade hus kommer då att minska energianvändningen samt miljöföroreningar. För att uppnå klassificeringen kommer byggnaden att byggas med större krav än att bara följa de lagkrav som finns.



Gotska Fastighets AB bygger, hyr ut, förvaltar och äger kommersiella fastigheter. Detta innebär att vi utvecklar fastigheter med fokus på Sverige där lång erfarenhet och gedigen kunskap om byggnation, handel och fastighetsutveckling har bidragit till starka referenser. Gotska är ett av få företag i Sverige som inriktar sig på utveckling och ägande av externa handelsfastigheter runt om på den svenska marknaden. Sedan 2014 så utvecklar Bolaget också bostäder med samma passion och givetvis ställer vi samma krav på bostäder som med handelsfastigheter dvs kundlöften ska infrias, kvalitet samt långsiktigt hållbara lösningar.



Gotska utvecklar

GOTSKA BILDADES 2005 och har idag säte på Norrlandsgatan i Stockholm. För att agera snabbt i en konkurrensutsatt bransch, är det viktigt för bolaget att vara flexibelt, Gotska köper därför hellre in externa konsulttjänster istället för att anställa kompetens i form av arkitekt, ekonomi, byggare, jurister m.fl. Den dagliga verksamheten går ut på att utveckla verksamheten i form av initiering av nya projekt, uthyrning av lokaler, förvaltning, projektledning och investeringsbeslut. Sedan starten 2004 har företaget skaffat sig flera starka referenser av färdigställda och pågående projekt av handelskaraktär men även ett framgångs-

rikt motionscenter i Stockholm. Dessa lokaler uppgår idag till ca 50,000 kvadratmeter med hyresintäkter motsvarande ca 70 mkr.

Att skapa inspirerande handelsplatser bottnar i att tänka på helheten - från säljande arkitektur till spännande materialval och väl genomtänkt hyresgästsammansättning. Vi anser att en hög arkitektonisk nivå på en handelsplats i kombination med en intressant hyresgästmix leder till en ökad köplust och till att skapa mervärde för regionen. Gotska ser sig som en långsiktig ägare av fastigheterna som vi utvecklar och vi har som ambition att kvarstå

som fastighetsägare och aktiv förvaltare av de projekt vi utvecklar och som passar in i vår fastighetsportfölj.

Vi har en tydlig idé: att utveckla kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i tiden. Det innebär att varje projekt projekteras i takt med tidens trender och innovationer, att tidplaner och budgetar hålls samt att projekt genomförs i ett gott samarbetsklimat.



svenska affärer

Ekonomi

Bolaget har sedan starten för 11 år sedan stadigt vuxit till att idag vara ett stabilt utvecklingsbolag som har ett eget kapital motsvarande 130 mkr. Varje projekt redovisas i dotterbolag som till 100% ägs av moderbolaget dvs Gotska Fastighets AB, org nr. 556648-9372. För att ge en sådan korrekt bild som möjligt har vi låtit upprätta ett koncernbokslut per den 31 augusti 2016 som bifogas till detta anbud. Vi har också bifogat ett referensbrev från vår huvudbank samt vår kontaktperson på banken. Ytterligare bevis på ekonomi samt referenser efter förfrågan.

Arkitekt

Vi har valt Kirsh + Dereka Arkitekter till detta project. Arkitektkontoret har sitt säte i Stockholm. Kontoret grundades av John Kirsh och Despina Dereka 2011. Duon gick samman efter att ha gjort individuella karriärer under ett decennium. Med olika erfarenheter skapar kontoret unika mervärden för varje individuellt projekt. Kirsh + Dereka Arkitekter har erfarenheter från en mängd olika uppdrag så som bostäder, kontor, handel och stadsplanering. Medvetenhet kring social-, ekonomisk- och energimässig hållbarhet är kontorets fokus. Efter många uppdrag med hyresrätter och studentbostäder har detta fokus utvecklats till självklarheter. Att skapa attraktiva miljöer och byggnader med dessa grundvärden är den drivande kraften hos kontoret.

Referenser

Intill visar vi några av Gotska genomförda och pågående projekt. Vi bifogar en brochure på vårt senaste färdigställda projekt i Lidköping.

Referens Lidköping
Kommunstyrelsens ordförande
Kjell Hedvall – tel 0510-77 00 00

Ansvarig markanvisningsförfrågan
Richard Sånnek (numera Skara kommun)
– tel 0511-320 00.

LIDKÖPING



2009 vann Gotska markanvisningstävlingen för Lidköpings nya handelsplats och genomförde ett innovativt och miljöcertifierat projekt som öppnade i april 2012. Ånghagens handelsplats smälter väl in i ett område som tidigare bestod av industritomter, handel och bostäder. Bl.a. byggdes taket med så kallat sedumtak för minskad dagvattenavrinning och ökat koldioxidutsläpp. Hyresgästerna består bl.a. av Coop Extra, Clas Ohlson, SOVA och Harald Nyborg och skapar en mix som passar omgivningen på ett utmärkt sätt.

Ånghagens handelsplats, som är byggd i enlighet med GreenBuilding, har blivit en innovativ och mycket attraktiv handelsplats med stort fokus på detaljer i byggnation och miljö.

Lokaler: 11 500 kvm
Typ av lokaler: Butiker, restaurang
Inflyttning: 2012

HANINGE



Modernt handelshus i två plan där Gotska, på tidigare kommunal mark, färdigställt ett nyckelfärdigt gym för SATS, nordens största gym, samt lokaler för Barnens Hus och Grizzly. Byggnaden har bästa exponeringsläge i centrala Haninge mellan Nynäshamnsvägen och Haninge centrum.

Lokaler: 4 000 kvm
Typ av lokaler: Träningscenter/butiker
Inflyttning: 2008

KARLSKOGA



Centrumnära handelsplats i Karlskoga som erbjuder en bred och mycket stark blandning av butiker. Med sin närhet till Karlskoga centrum har handelsplatsen vitaliserat centrala Karlskoga och kraftigt utökat invånarnas möjligheter att konsumera sällanköpsvaror. Närhet till bussar, cykelvägar och bostadsområden. Exempel på hyresgäster är Överskottsbolaget, Skokanonen, Elgiganten, Netto, Expert, Team Sportia, Leklådan och DocMorris.

Lokaler: 8 500 kvm
Typ av lokaler: Butiker, Café
Inflyttning: 2009 (etappvis)

VÄSTERÅS



Pågående utveckling av cirka 60 000 kvm mark med inflyttning av första etappen hösten 2015. Området ligger i Erikslund utanför Västerås, och anses vara ett av Sveriges största handelsområden.

Lokaler: 20 000 kvm
Typ av lokaler: Butiker/restauranger
Inflyttning: Från 2015

Hyresgäster:
Uthyrning pågår.

TROLLHÄTTAN



Syftet var att bygga två attraktiva affärshus med arkitektoniska inslag av cederträ på attraktivt och ändamålsenligt läge. Överby handelsplats som är placerat i den dynamiska trestadsregionen utanför Trollhättan, finns utmärkta förutsättningar för framgångsrik handel för sällanköpskedjor som kedjorna BRL, DUKA HOME, TEAM SPORTIA, KVIK OCH HEMMA.

Lokaler: 6 000 kvm
Typ av lokaler: Butiker
Inflyttning: 2006/07

Anbud

Vi är tacksamma att kunna inkomma med följande anbud för exploatering av 6 222 kvm bostäder, 2 821 kvm handelsytor samt ett parkeringshus för minst 400 bilar.

Exploator: Gotska Fastighets AB (eller projektbolag)
org nr. : 556648-9372

Prisidé: Bostäder kr/kvm ljus bta: 7 000 kr
Handel kr/kvm bta: 3 000 kr
Parkeringshus kr/kvm bta: 0 kr

Mark: ca 4 700 kvm

Övrigt: Vi upplever svårigheter att räkna på en tillfredsställande kalkyl då produktionskostnaden för garaget är oproportionerligt högt i förhållande till framtida intäkter.
Om Nacka kommun skulle uppskatta vårt förslag så önskar vi träffa Er för att diskutera förutsättningar till en mer sund ekonomi för oss som exploator.

Stockholm den 20 oktober 2016

Anders Dahlström / vd Gotska Fastighets AB

Teknisk beskrivning installationer

Installationsteknik


Luftbehandlingssystem

Lägenheter förses med till- och frånluftsventilation via centralt FTX- ventilationsaggregat placerat i fläktrum på yttertak höghusdel, uteluftsintag placeras så att god luftkvalité säkerhetsställs, imkanaler från spiskåpor ansluts till ventilationsaggregat för återvinning, ventilationsaggregat i utförande med effektiv motströmsvärmeväxlare för hög verkningsgrad samt skilda luftströmmar, värmebatteri installeras i tilluftskanalsystem för säkerhetsställande av komforttemperatur. Tilluft tillförs lägenhet via don i sovrum och vardagsrum. Frånluft tas via kontrollventiler från våtutrymmen, klädkammare och spiskåpor kök, spiskåpor kök utförs med effektiv forceringsfunktion av luftflöde. Skydd mot brandgasspridning i lägenheter via skyddsmetod ”Fläktar i drift”, utförs med backströmningsspjäll i tilluftssystem för varje lägenhet. Rökgasfläkt installeras i trapphus.

Övriga lokaler som butiker och kontor försörjs av separat FTX- ventilationsaggregat med effektiv återvinning via motströmsvärmeväxlare, ventilationsaggregat placerat i fläktrum garageplan. Uteluftsintag placeras så att god luftkvalité säkerhetsställs. Ventilationssystem i utförande som VAV-system med behovstyrt ventilationsflöde via temperatur- och CO2-givare i varje enskild lokal. Komfortkyla med kylbatterier i kanalsystem för respektive lokal installeras, försörjning kyla via centralt placerad vätskekylmaskin med kylmedelskylare placerat på innergård/tak garage. Brandskydd via brandspjäll i brandcellsgränser.

Garage pl 3-5 i utförande som öppet med ventilering via självdrag.

Garage i källarplan ventileras med separat ventilationsaggregat med motströmsvärmeväxlare och värmebatteri för temperaturhållning till frostfritt klimat, flödesstyrning via temperatur och kolmonoxidgivare. Separata fläktar för rökgasventilation.

	Dokumentationssystem	Kapitel/Bokstavs/Sida 2 av 3
	Teknisk beskrivning installationer	Illustrationer A.Brolund
	Projektnamn Orminge Centrum Parkeringshus med bostäder och handel	Uppdragsnr. 16038
System Systemhandling		Datum 2016-10-19 Rev. Datum

Värme

Värmevatten och varmvattenförsörjningen sker via fjärrvärme ansluten till prefabricerad fjärrvärmeundercentral i källare. Garage plan 1 källare värms upp via luftburen värme för att säkerhetsställa frostfri temperatur och torrt klimat. Garage plan 3-5 värms ej (räknas utanför klimatskärmen). Uppvärmning lägenheter sker via vattenburen värme som distribueras ut via radiatorer i rum samt komfortgolvvärme i våtrum. Förråd, trapphus, gemensamhetslokaler och kontorslokaler värms med radiatorer. Butiksytor värms med luftburen värme med värmebatterier i respektive lokals tilluftkanalsystem, värme i entréer och inlastning via lufridåvärmare. Återvinning av kondensorvärme från komfortkyla butiker, samt livsmedelkyla matbutik till ackumulatortankar för värmväxling till förvärmning av tappvarmvatten och komfortgolvvärmsystem. Ackumulatortankar förbereds för framtida anslutning av solfångare.

Styr- och övervakningssystem

Samtliga ventilationsaggregat i byggnaden utförs med prefabricerad integrerat styrsystem. Datoriserad styr- och övervakningsanläggning installeras för central övervakning.

Energimätningssystem för energiuppföljning.

Individuell mätning av förbrukning i fastigheten med separat mätning av lägenheter och lokalers varmvatten- och elförbrukning installeras. Mätningen skall även omfatta gemensamma mätare uppdelad på de olika verksamhetstyperna lägenheter och lokaler avseende kallvattenförbrukning samt fjärrvärmeförbrukning. Elmätning utförs också av fastighetens elförbrukning till hissar, pumpar, komfortkyla, fläktar samt gemensam belysning.

Miljö och energi

För att bidra till ett miljöriktigt byggande och erhålla en låg energiförbrukning samt en mycket god inomhusmiljö, är projektets mål att byggnaden skall kunna certifieras enligt Swedish Green Building Council s miljöklassificering Miljöbyggnad Silver.cellsgränser.

Koncernredovisning

Gotska Fastighets AB
556648-9372

1(3)

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2016-01-01- 2016-08-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		8 841 143	24 517 491
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbete för annans räkning		8 778 823	-
Övriga rörelseintäkter		10 000	-
		<u>17 629 966</u>	<u>24 517 491</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-10 737 819	-4 479 003
Övriga externa kostnader		-2 775 861	-4 894 730
Personalkostnader	1	-1 855 748	-1 772 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 600 488	-4 885 965
Rörelseresultat		<u>660 050</u>	<u>8 484 824</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		62 474 265	-
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		20 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		164 763	2 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 390 016	-3 518 350
Resultat efter finansiella poster		<u>61 929 062</u>	<u>4 969 186</u>
Resultat före skatt		<u>61 929 062</u>	<u>4 969 186</u>
Skatt på årets resultat		-	-1 026 062
Årets resultat		<u>61 929 062</u>	<u>3 943 124</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		1 530 000	-
		1 530 000	-
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	99 968 727	239 573 091
Inventarier, verktyg och installationer	4	118 119	111 303
		100 086 846	239 684 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	8	51 066 021	8 935 546
		51 066 021	8 935 546
Summa anläggningstillgångar		152 682 867	248 619 940
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbeten för annans räkning		8 778 823	-
		8 778 823	-
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		940 850	5 864 027
Övriga fordringar		993 314	883 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		894 973	748 073
		2 829 137	7 495 841
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		639 375	1 485 937
		41 034 545	16 066 089
Summa omsättningstillgångar		53 281 880	25 047 867
SUMMA TILLGÅNGAR		205 964 747	273 667 807

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	9		
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Bundna reserver		19 419 843	57 353 853
Fria reserver		45 785 693	44 904 776
Årets resultat		61 929 062	3 943 124
Summa eget kapital		128 134 598	107 201 753
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		261 340	263 168
		261 340	263 168
Långfristiga skulder			
	10		
Byggnadskreditiv		16 500 000	20 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut		48 030 000	127 900 000
Skulder till andra närstående fysiska och juridiska personer		2 522	-
Övriga långfristiga skulder		141 432	-
		64 673 954	147 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000
Leverantörsskulder		3 701 222	1 293 245
Skatteskulder		205 560	2 357 139
Övriga kortfristiga skulder		1 219 206	2 771 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 218 137	8 381 226
		9 844 125	18 302 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 914 017	273 667 807



Rekommendationsbrev

Anders Dahlström och Gotska Fastighets AB har varit kunder i Swedbank sedan 2005. Banken har sedan dess varit med och finansierat de projekt som de har genomfört.

Banken har för avsikt fortsätta vara med och finansiera kunden i deras kommande projekt.

Kundens främsta styrka är att de är mycket duktiga på att projektera, handla upp entreprenaden och skriva bra hyresavtal. Allt detta sammantaget gör att det för oss som finansiär inte blir några överraskningar utan allt blir som det är planerat vilket är en oerhörd styrka.

Gotska Fastighets AB har en mycket spännande resa framför sig med många spännande projekt som vi som bank vill vara delaktiga i.

Önskas ytterligare referenser på Gotska är det bara att ringa till undertecknade.

Jimmy Siljstedt
Företagschef Swedbank Götaälvdalen
0520-48 61 57

Kontaktuppgifter för ytterligare information samt postadress



ANDERS DAHLSTRÖM

anders@gotska.se
mobil +46 (0)702 879 975

Box 555 14, 102 04 Stockholm

Telefon: +46 (0)8 442 69 60

www.gotska.se

Orminge Centrum

PARKERINGSKUS

MED BOSTÄDER OCH HANDEL



Orminge Centrum

PARKERINGSHUS

MED BOSTÄDER OCH HANDEL

Koncept

Ett multifunktionellt kvarter där parkering, handel och boende samverkar och stärker utvecklingen av ett levande stadsdelcentrum.

Entrevåning med handel som interagerar med gaturummets rörelser.

Parkering i en trygg och attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafiknod och ett rikt utbud av handel och service.

Boende med kvaliteér där utsikt och utemiljö bidrar till attraktiva lägenheter. Möjlighet till odling och gröna rum mitt i stadsdelens centrum.

Ett miljöklassat projekt där kvarteret bidrar till ett tillgängligt, tryggt och levande centrum för boende, besökare och företagare. Även den biologiska mångfalden ska förbättras på den idag hårdgjorda tomten.

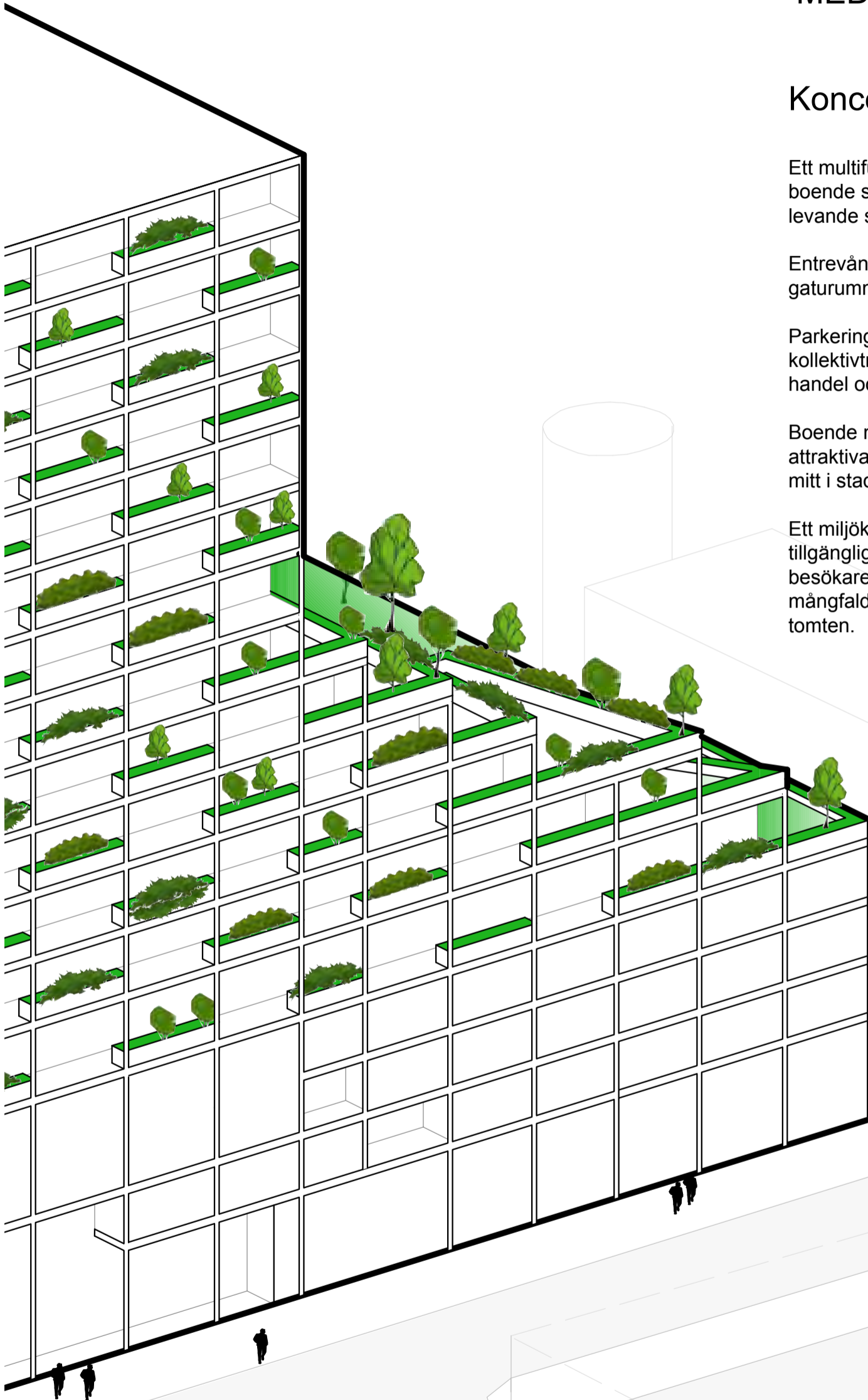
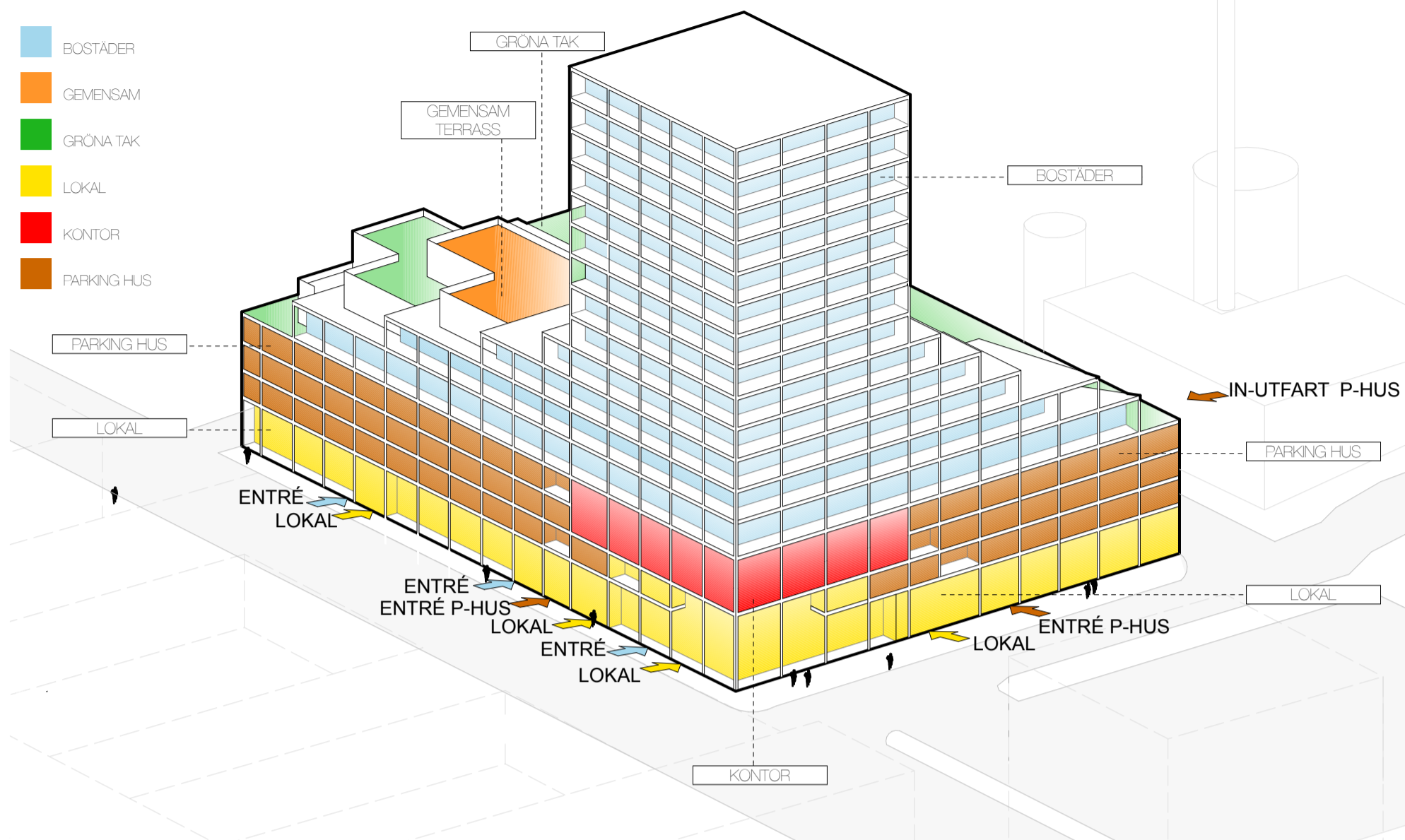


Diagram koncept

- Bostäder placeras ovanpå parkeringsanläggningen på 50m avstånd från panncentralen
- Parkeringsanläggningen placeras mot Fortums panncentral
- Publika fasader med Handel och bostadsentréer placeras mot gaturummen och aktiverar trottoarerna runt kvarteret
- Infartsparkering finns på plan -1, plan+1, +2, +3. Bostadsparkering på plan -1, två st Trapphus med hiss leder till gatuplanet.

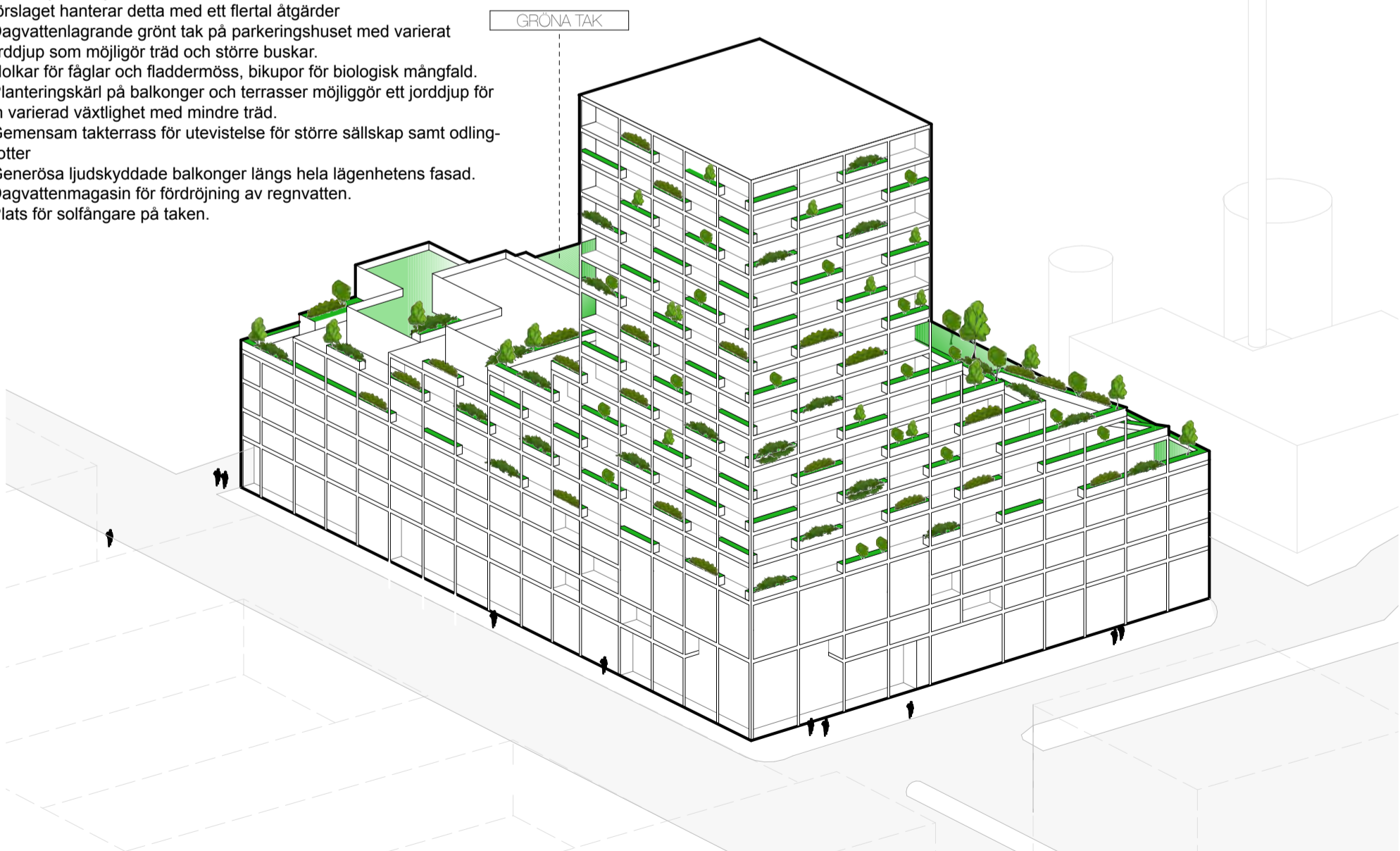


Gröna värden och miljö och miljömål

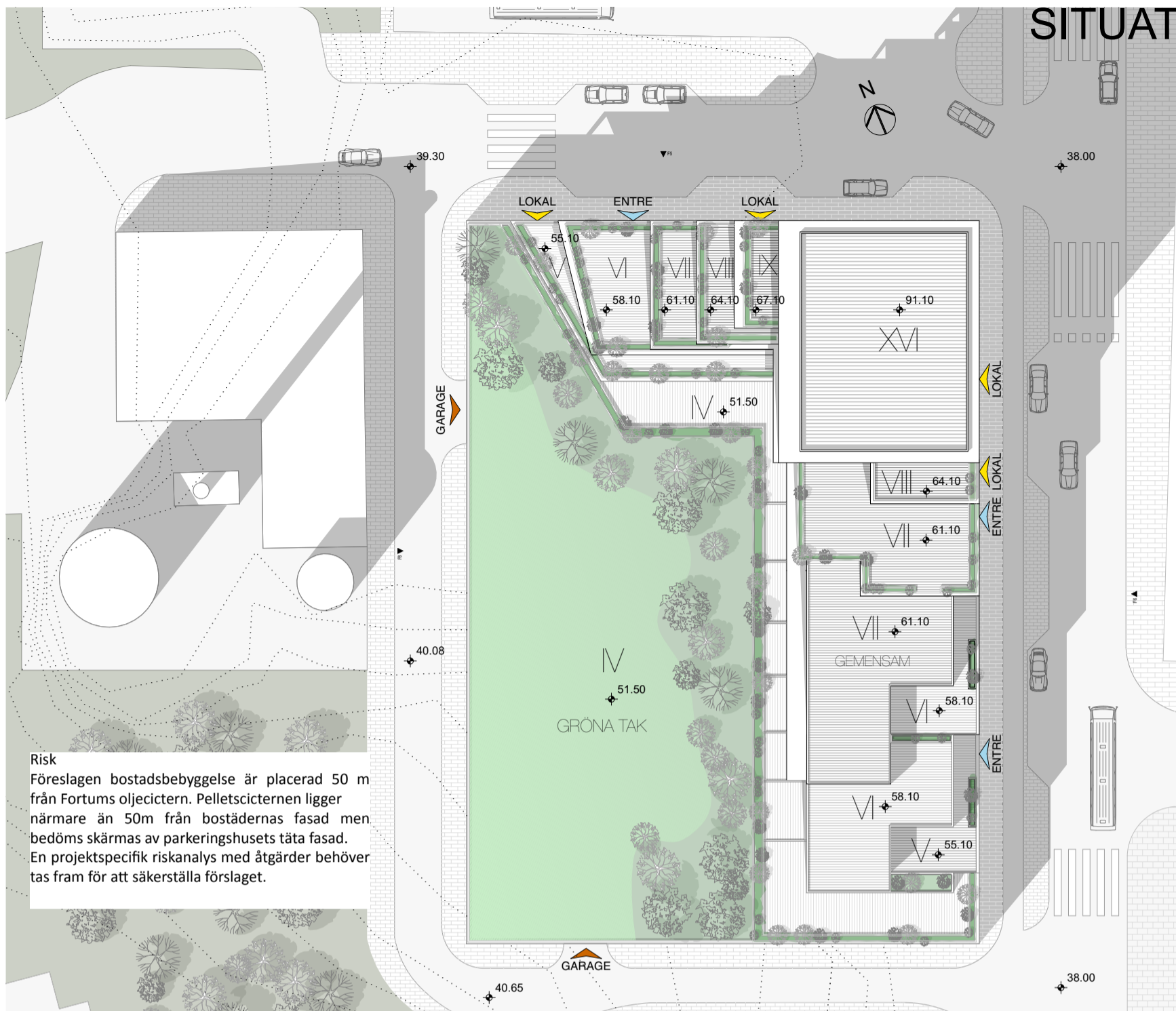
Då hela kvarteret bebyggs begränsas möjligheten till växtlighet och hantering av dagvatten.

Förslaget hanterar detta med ett flertal åtgärder

- Dagvattenlagrande grönt tak på parkeringshuset med varierat jorddjup som möjliggör träd och större buskar.
- Holkar för fåglar och fladdermöss, bikupor för biologisk mångfald.
- Planteringskärl på balkonger och terrasser möjliggör ett jorddjup för en varierad växtlighet med mindre träd.
- Gemensam takterrass för utvistelse för större sällskap samt odlingslotter
- Generösa ljudskyddade balkonger längs hela lägenhetens fasad.
- Dagvattenmagasin för fördröjning av regnvatten.
- Plats för solfångare på taken.



SITUATIONSPLAN 1:500



Risk
Föreslagen bostadsbebyggelse är placerad 50 m från Fortums oljecictern. Pelletsicictern ligger närmare än 50m från bostädernas fasad men bedöms skämmas av parkeringshusets täta fasad. En projektspecifik riskanalys med åtgärder behöver tas fram för att säkerställa förslaget.

Gröna tak
Ytan på garagetaket ligger inom riskzonen från panncentralen, här är troligtvis stadigvarande vistelse ej rekommenderad.

På taket skapas istället en miljö för insekter och djur. Bland träd och buskar placeras bikupor, fågelholkar och fladdermusbon som bidrar till att berika den biologiska mångfalden.

Taket utgör även fördröjning av dagvatten, vattnet leds via planteringskärl ner till marknivån. I källarplan finns utrymme för ett dagvattenmagasin under garagerampen.

Referenser Bostäder



Bosco Verticale / Stefano Boeri



The Vijayawada Garden Estate / Penda Architects



STYIM Apartments aat+Makoto Yokomizo Architects, Hase Architects

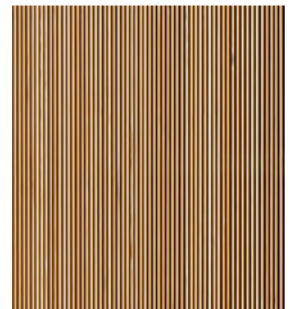
Material



Synlig betongstomme som grafiskt mönster
Bestseller Office Complex / C. F. Møller

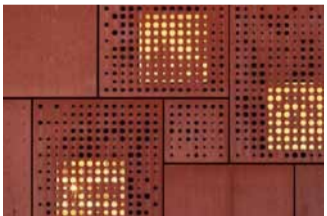


Synlig betongstomme som grafiskt mönster
Zentrumsüberbauung Rosengarten / Max Dudler



Trä, Värmebehandlad Furu, Stående Panel

Referenser Parkeringshus



Gallery of City Library Bruges / Studio Farris Architects



Parking Garage / Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten



Ferreteria O'Higgins / GH+A



Cortenplåt



Stomme kombinerat med glas som grafiskt mönster
GC Corporate Center Yoshio Taniguchi + KAJIMA DESIGN



Cortenstål spaljefasad

Referenser Handel



Gallery of Daejeon West Church / Ghilardi+Hellsten Arkitekter AS - 11



Cgi Exteriors, Business Offices



Gallery of Daejeon West Church / Ghilardi+Hellsten Arkitekter AS - 11



HANDEL

Kvarterets fasader mot gaturummet fylls med publika funktioner som skapar liv och rörelse. Med en generös takhöjd och indragna delar av fasaden skapas ljusa lokaler med tydliga skyltfönster. Indragen i fasadliv skapar mikroklimatzoner som kan nyttjas för verksamheterna att flytta ut i gaturummet. En transparens mellan inne och ute i både uttryck och funktion ger lokalytorna extra attraktionskraft.

Café och restaurang placeras mot norr och torget, här sitter man en längre stund och kan se livet i Orminge centrum utanför.

Mot norr ger skyltfönstren maxiamlt ljus utan problem med solvärme.

Infartsparkerings funktion kombineras med handelsytor i hela gatuplanet. Entréer till parkeringsanläggningen placeras i fasad och med direkt koppling till handelsytornas entréer.

Plan 1:400

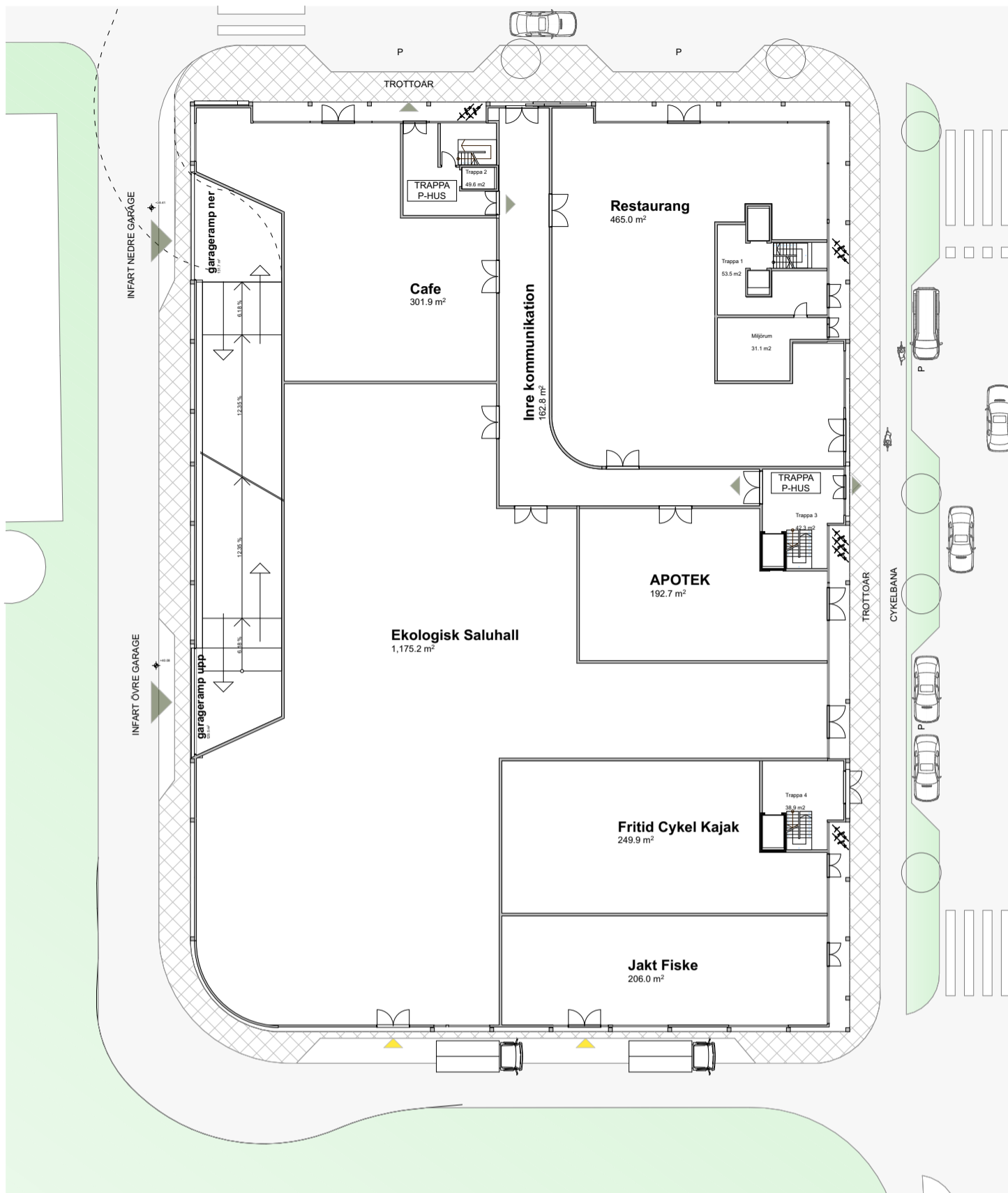
HANDEL

Kvarteret bidrar till att skapa ett levande gaturum genom de funktioner som placeras längs fasaderna. Infartsparkeringens ramp är placerad längs västra fasaden med infarter till nedre och de övre planernas parkeringsplatser. Med denna lösning maximeras handelsytorna mot gaturummen och medger en flexibel och variationsrik handelsvåning.

De två trapphusen som används för parkeringen har en direkt koppling till butikerna samt till gatan. Här kan man på ett enkelt sätt handla i ekosaluhallen, träffas för en sista kopp kaffe eller en bit mat på vägen hem.

Med indragna delar av fasaden skapas väderskyddade entréer och ytor för verksamheterna utanför fasaden. Dessa mikroklimatzoner ger en varierad upplevelse när man rör sig längd med kvarteret. Här finns plats för mindre uteservering, väntplats för hunden och uppställning för cykeln.

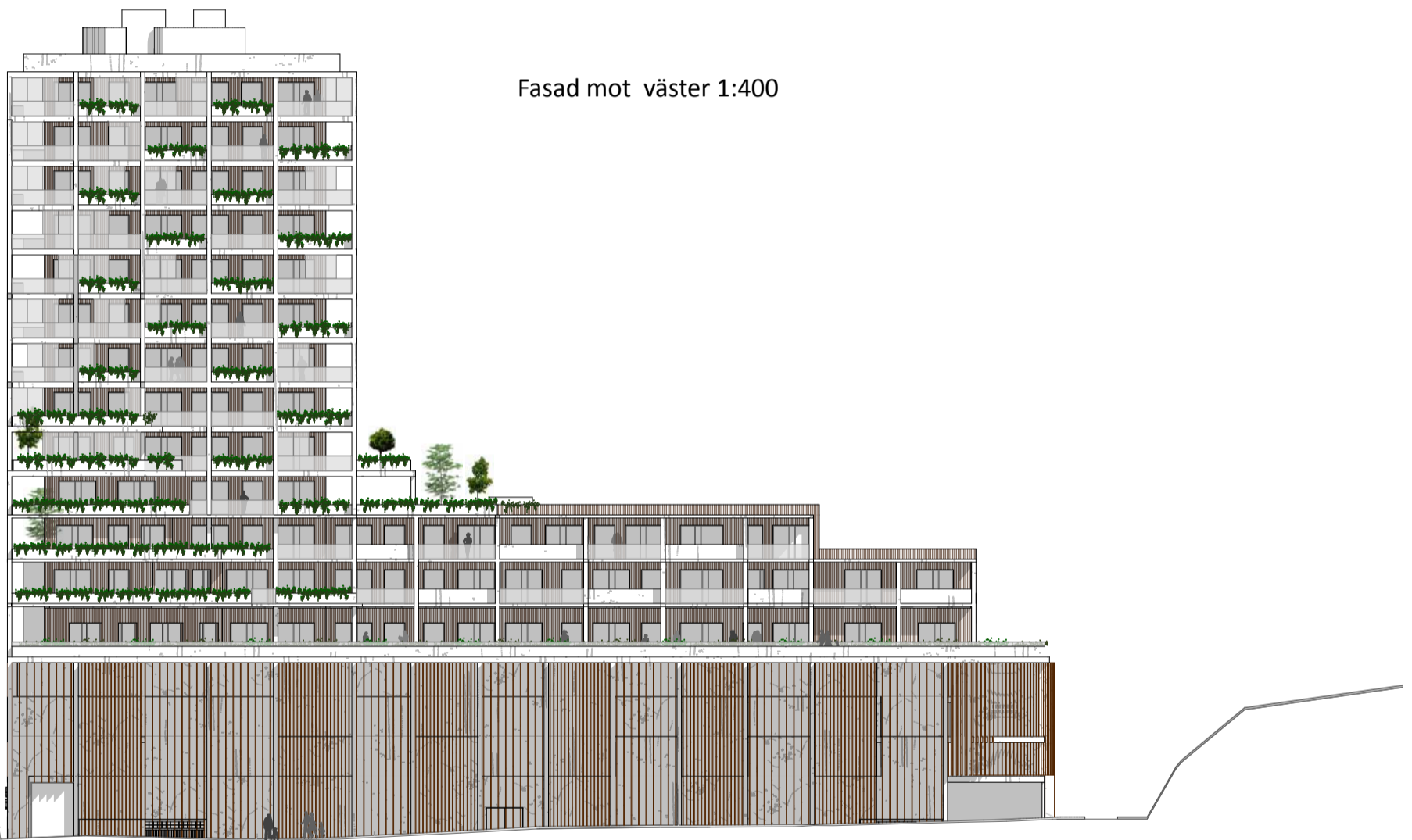
Inlatsning till lokalerna planeras göras från de gator som löper runt kvarteret på södra, östra samt norr sidan av kvarteret.



Fasad mot norr 1:400







Fasad mot väster 1:400

INTERGRERADE MOBILITETS- LÖSNINGAR I VARDAGEN

Att ta bilen till kollektivtrafikhållplatsen är ett hållbart sätt att resa. Kan man dessutom handla där bilen är parkerad underlättas vardagsbestyren och infartsparkeringen blir mer attraktiv.

Drygt 400 infartsparkeringsplatser fördelas på 4 våningsplan. 3 plan ovan entreplanet samt ett källarplan.

Välbelyst på ett tryggt och attraktivt sätt och med tydlig skyltning ska vi skapa en miljö där den resande människan känner sig omhändertagen och kan ta ett andetag extra inför nästa uppgift. Med bakgrundsmusik i garaget och interaktiva tidtabeller där man ser hur lång tid man har på sig innan bussen går kan parkeringsanläggningen bidra till en mindre stressfull resa.

Infartsparkeringen i parkeringshuset skapar rörelse till och från kvarteret. I kvarterets entreplan planeras servicelokaler med bl a matsservering och en saluhall för daglivarhandel. Här ska det vara enkelt att göra snabba ärenden på väg hem eller till jobbet. Med två trapphus placerade mot Utövägen och torget norr om kvarteret samt mot Kanholmsvägen tar man sig mellan parkeringsanläggningens plan gaturummen och busscentralen på ett enkelt och tryggt sätt.

Förslaget visar in- och utfarter till garaget från baksidan, dvs mot väster. Detta för att utnyttja fasaderna mot gångstråken i staden till handel och bostadsentreeer i största möjliga mån. Parkeringsanläggningen genererar en hel del trafik in och ut ur garaget vissa tider. Med föreslagen placering tror vi att trafikflöden och säker en gångtrafikmiljö löses på ett bra sätt. Finns det andra parametrar som gör att in- och utfart måste ske från Kanholmsvägen är detta inte ett problem att anpassa förslaget till.

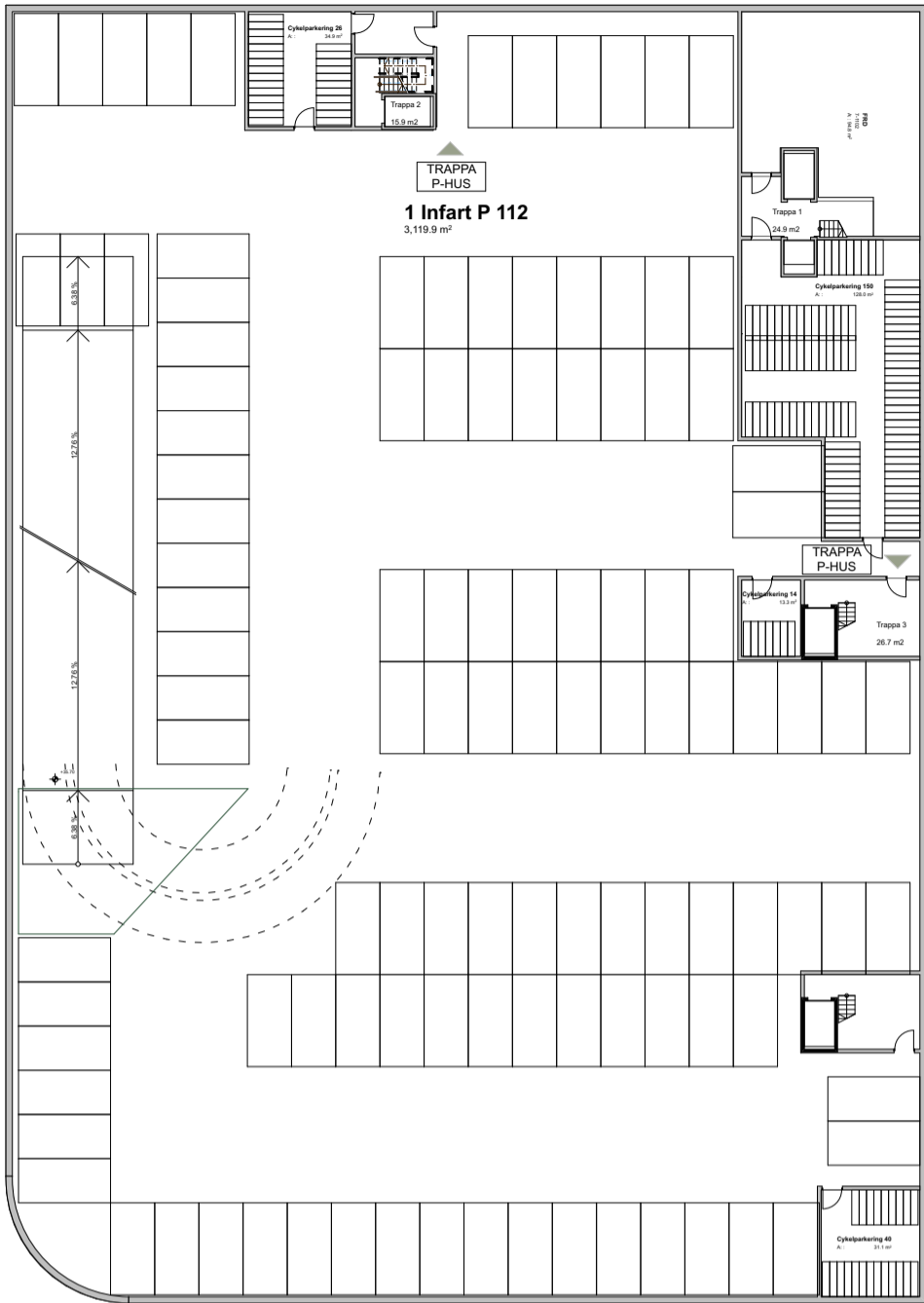
Ett rationellt garage med plana bjälklag och raka ramper skapar en lättillgänglig parkering där utrymmet och antal parkeringsplatser prioriteras framför körbarheten då ingen snabbutfartsramp är inritad. Parkeringsanläggningen är huvudsak för bilar som står en hel arbetsdag.

Parkeringsanläggningens fasad mot Panncentralen utföres av tät betong som skydd för explosion. Denna kläs med metallameller i corten som ger intryck av en öppen fasad sedd från sidan. Denna yta är även svår att klöttra på. Samma metallameller klär fasaderna mot söder, öster och norr. Här, mot gaturummen utföres de öppna och släpper in dagsljus i garaget och möjliggör utblickar. Kvällstid lyser fasaden inifrån med belysningen som utföres för att skapa en trygg miljö.

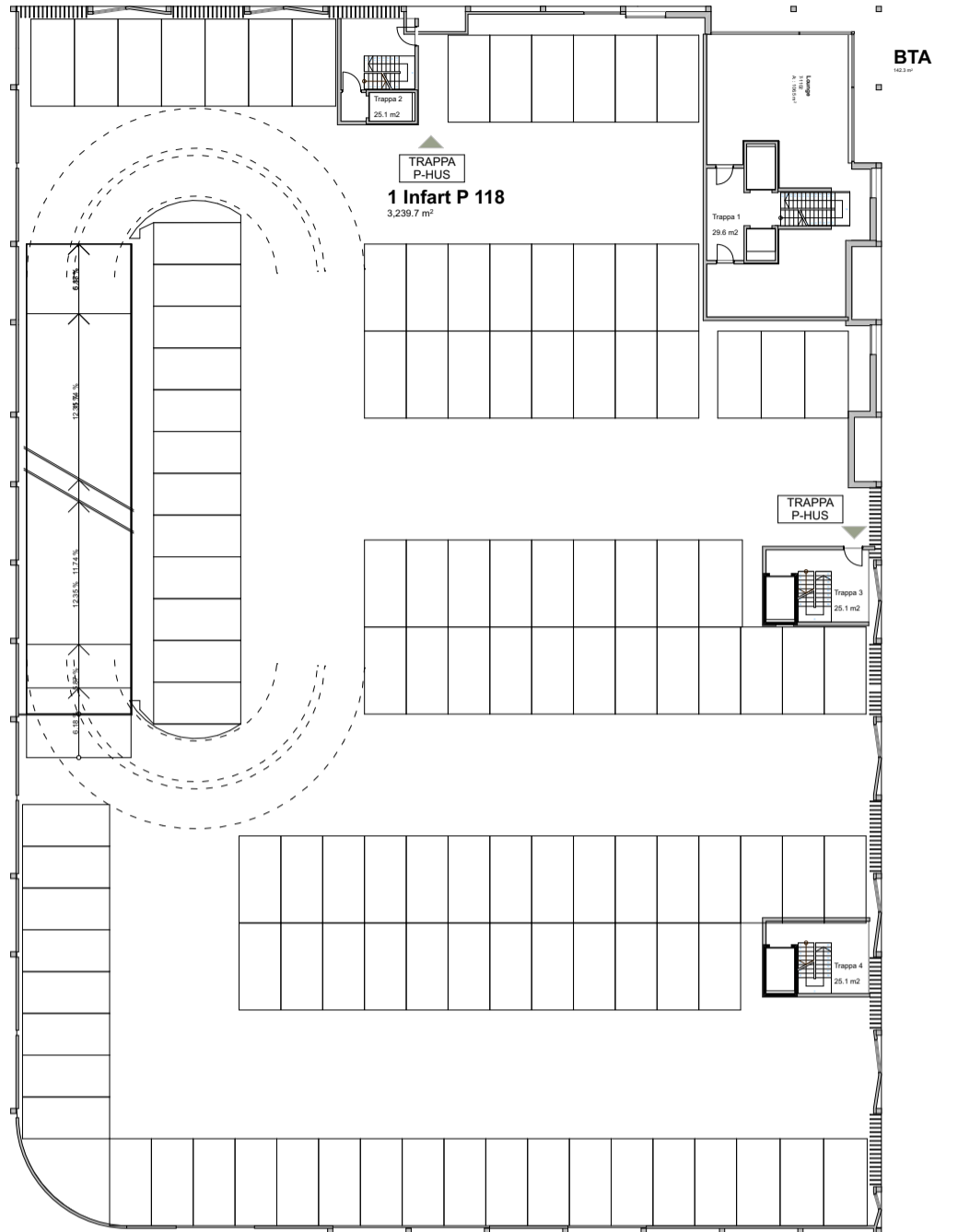
Infartsparkeringsplatserna nyttjas med fördel på helger för besökande till Orminge centrum's attraktiva handelsplats. Här planeras även dedikerade platser för elbilsladdning.

64 parkeringsplatser är placerade på översta parkeringsvåningen för bostäderna, de kan skiljas av från övriga garaget. Bostädernas trapphus går ner till källarplanet. Intill trapphusen placeras cykelparkering i en läsbar del av garaget. Här kan man cykla ända fram till bostadens entré, väderskyddat.

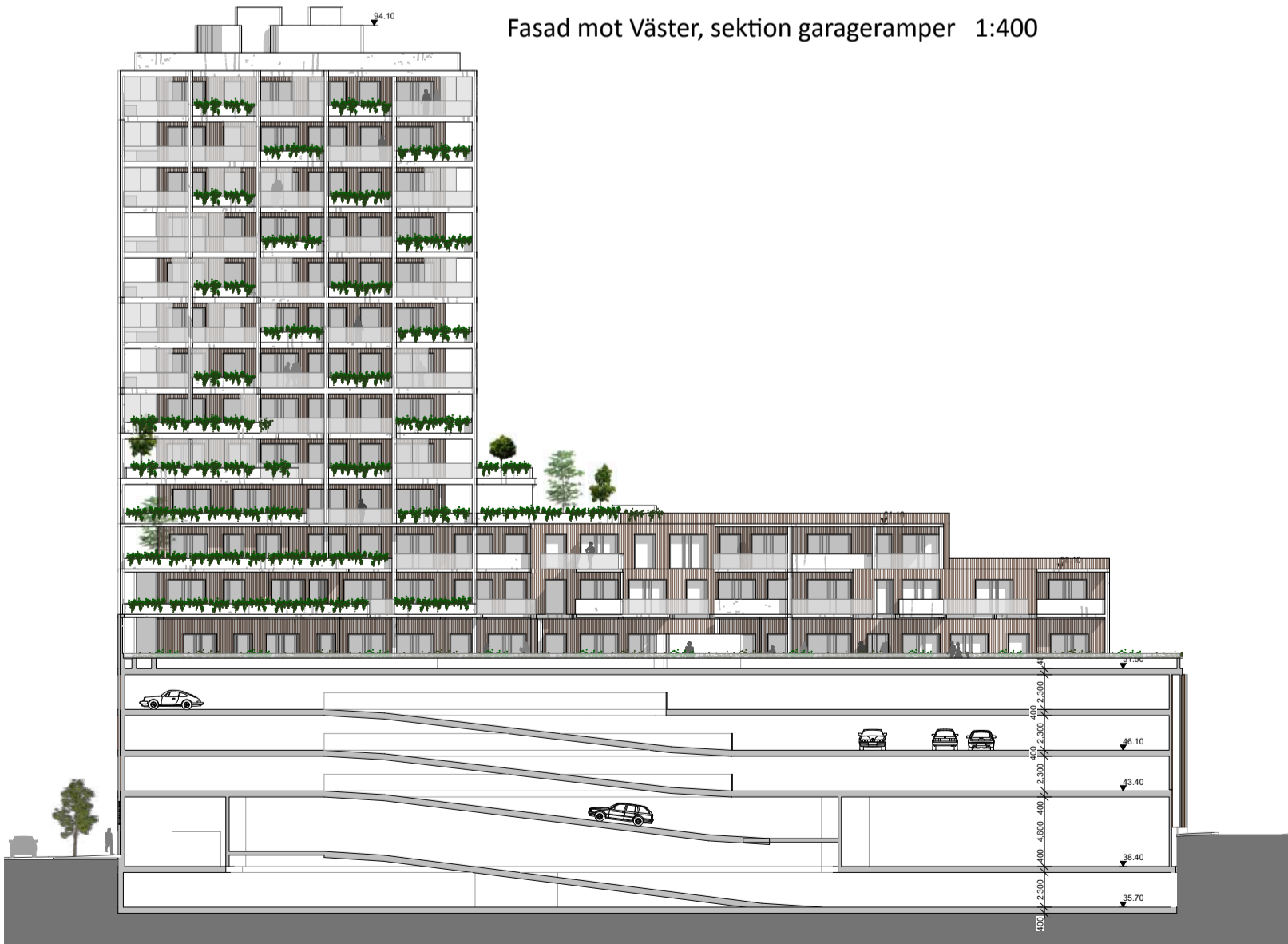
Plan-1, 1:400



Plan 1, 1:400

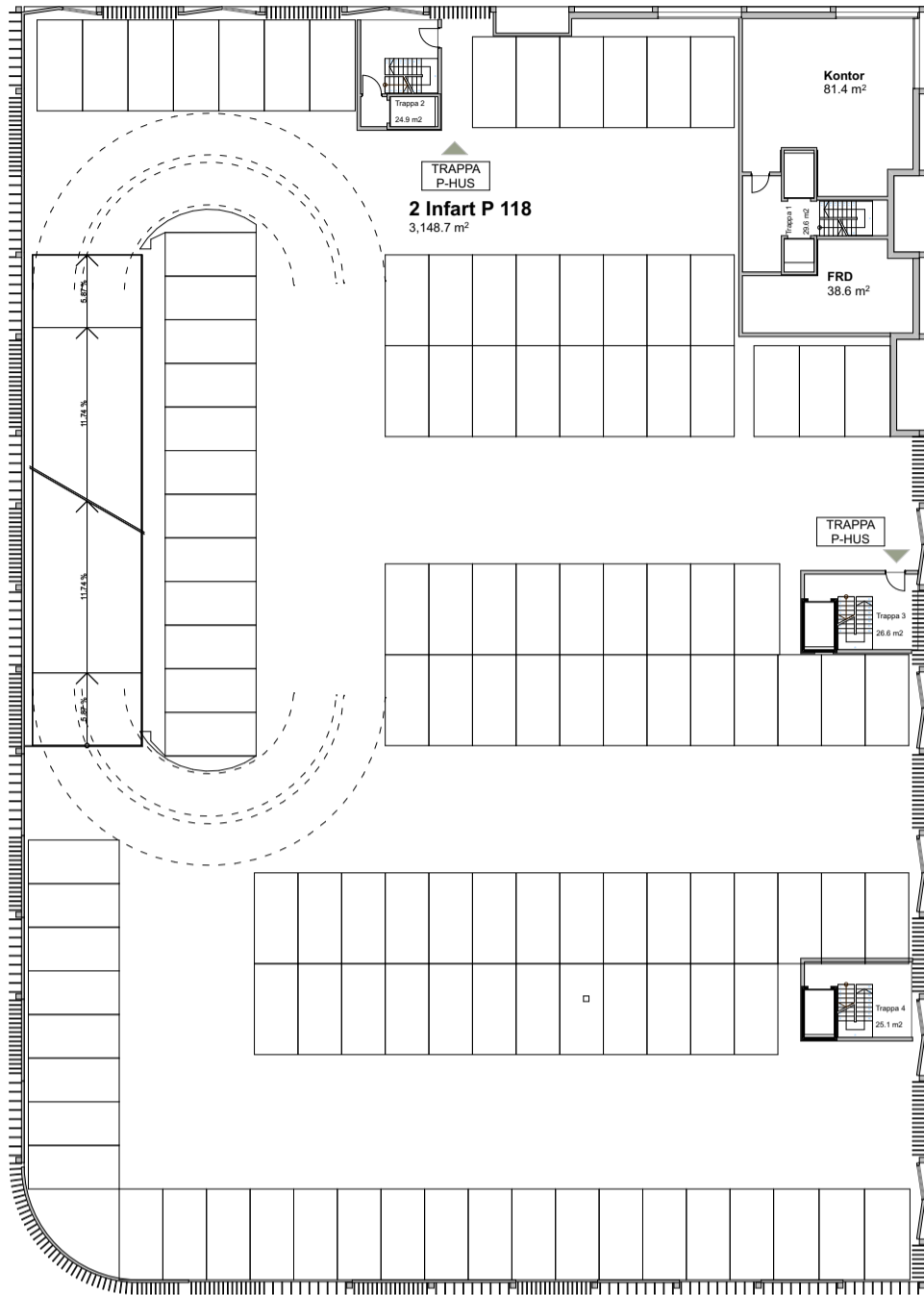


Fasad mot Väster, sektion garageramper 1:400

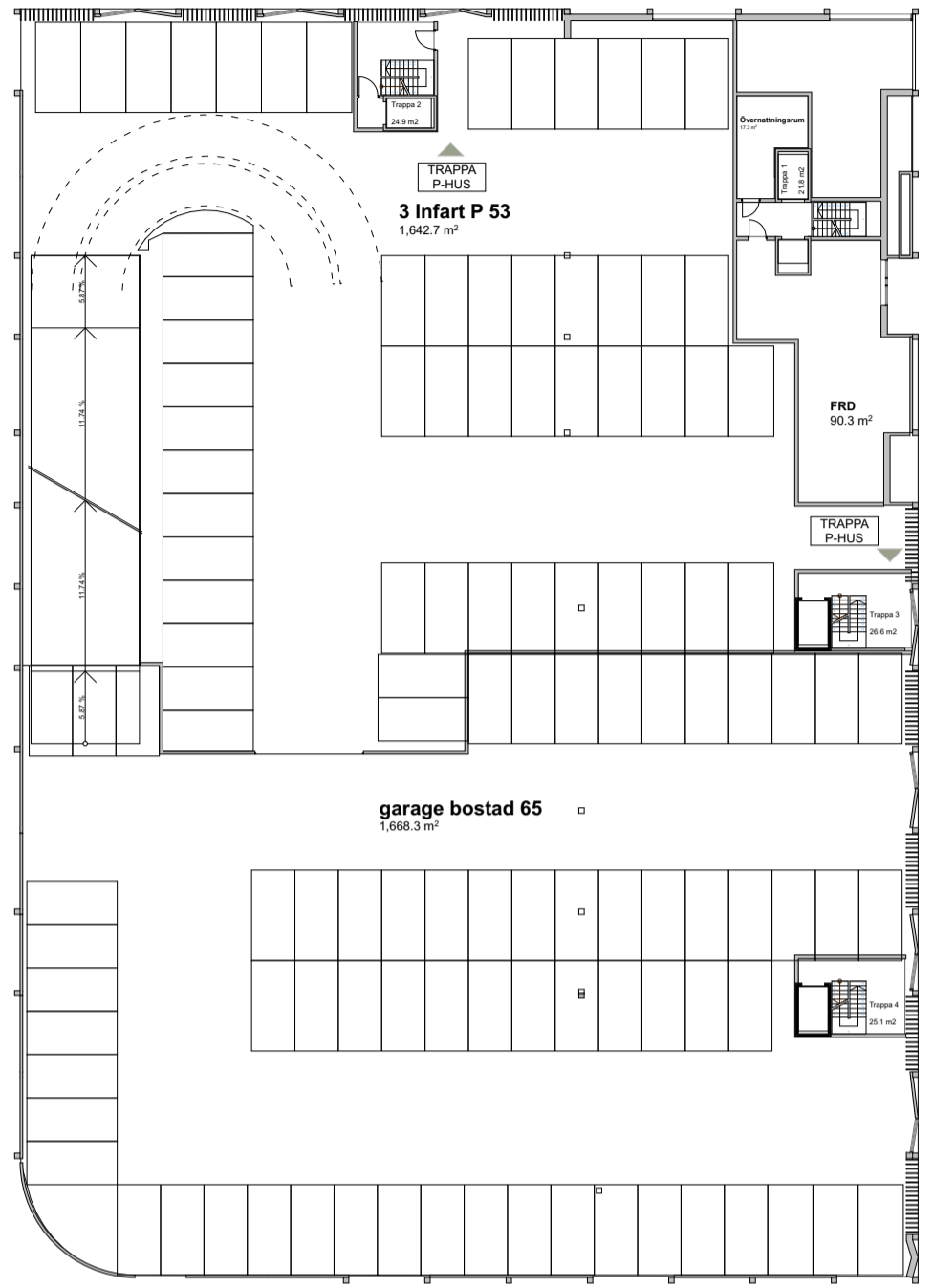


PARKERINGSHUS

Plan 2, 1:400



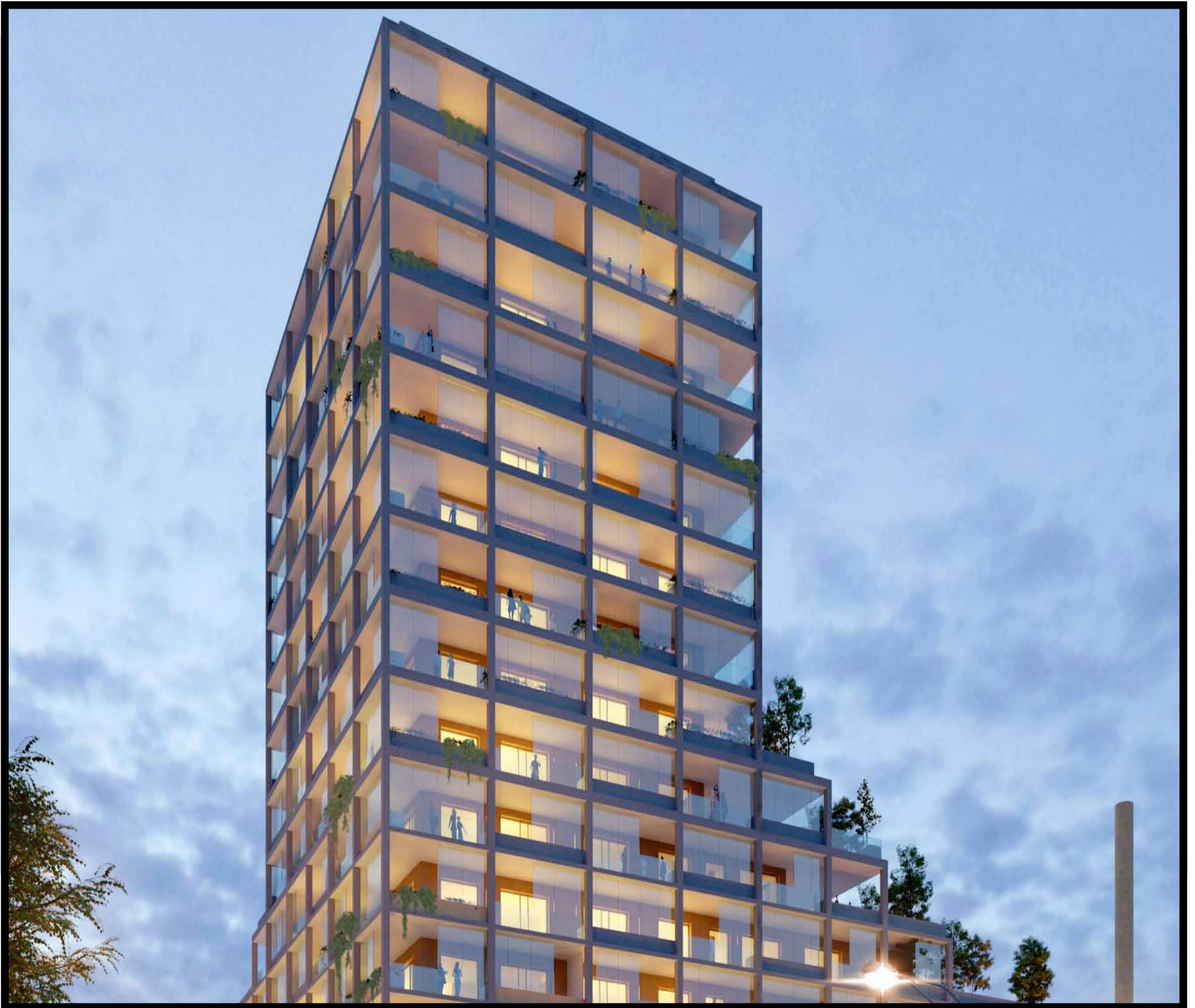
Plan 3, 1:400



Fasad mot Söder 1:400







ARKITEKTUR

Höghuset med 16 våningar har en stadig bas som växer sig större i de nedre våningsplanen. Huset gestaltas med ett yttre lager av inglasade balkonger i ett grafiskt ramverk av betong.

Entréplanet med en våningshöjd om 5m interagerar med gaturummets publika liv genom stora skyltfönster och entréer till bostäder och parkeringsanläggning.

Med hög rumshöjd skapas skyltläge för verksamheter av all slag.

Lokalernas glasfasader är delvis indragna under balkonger vilka ger skydd och skugga samt en attraktiv kvällsbelyst fasad.

Dessa indrag där den allmänna trottoaren övergår i en semipublik zon skapas platser för möten i gaturummet. Här finns entréer till husen med en plats att sätta sig ner, butikerna har möjlighet att annonsera och även flytta ut sin verksamhet i gaturummet. Detta bidrar till ett levande gaturum där funktioner och intryck ändras längs med fasaden.

Trapphusens entréer gestaltas tydliga med stora glaspartier.

Generösa trapphus med naturligt ljus ska uppmuntra att använda trappa istället för hiss.

De görs eventuellt genomgående för att möjliggöra ett aktivt nyttjande av takytan på parkeringsanläggningen. Då detta tak ligger inom riskzonen från panncentralen bör detta studeras närmare för att programmera eventuell gårdsvistelse på taket.

På taket skapas en miljö för insekter och djur.

Bland träd och buskar placeras bikupor, fågelholkar och fladdermusbon som bidrar till att berika den biologiska mångfalden.

BOSTADSRÄTTER

Bostäderna utformas med ljus och rymd. Med 2,6m takhöjd, generösa fönster och stora balkonger som kopplas till vardagsrummen med stora glaspartier.

Sammanhängande kök och vardagsrum möjliggör öppna planlösningar.

Balkongerna löper längs hela lägenhetens fasad. Dessa utgör en förlängning av bostaden, och glansas in med 70% av balkongräckena. Inglasningen tillsammans med ljudabsorbent i balkongtaket ger balkongen en bullerskyddad utevistelse i alla lägenheter.

De stora balkongerna ger även gott om plats för planteringskärl, här kan de boende plantera det som passar dem själva bäst, ätbara växter, säsongsblommor och mindre träd. Flertalet taklägenheter får större takterrasser.

Som komplement till de privata balkongerna finns en gemensam takterrass.

Här skapas en miljö för större sällskap, yta för att umgås, grilla och odla i odlingslådor.

Med dessa grundvärden tillsammans med ett attraktivt läge i centrum, en levande

bottenvåning och smarta lägenhetskomplement skapas attraktiva bostadsrätter.

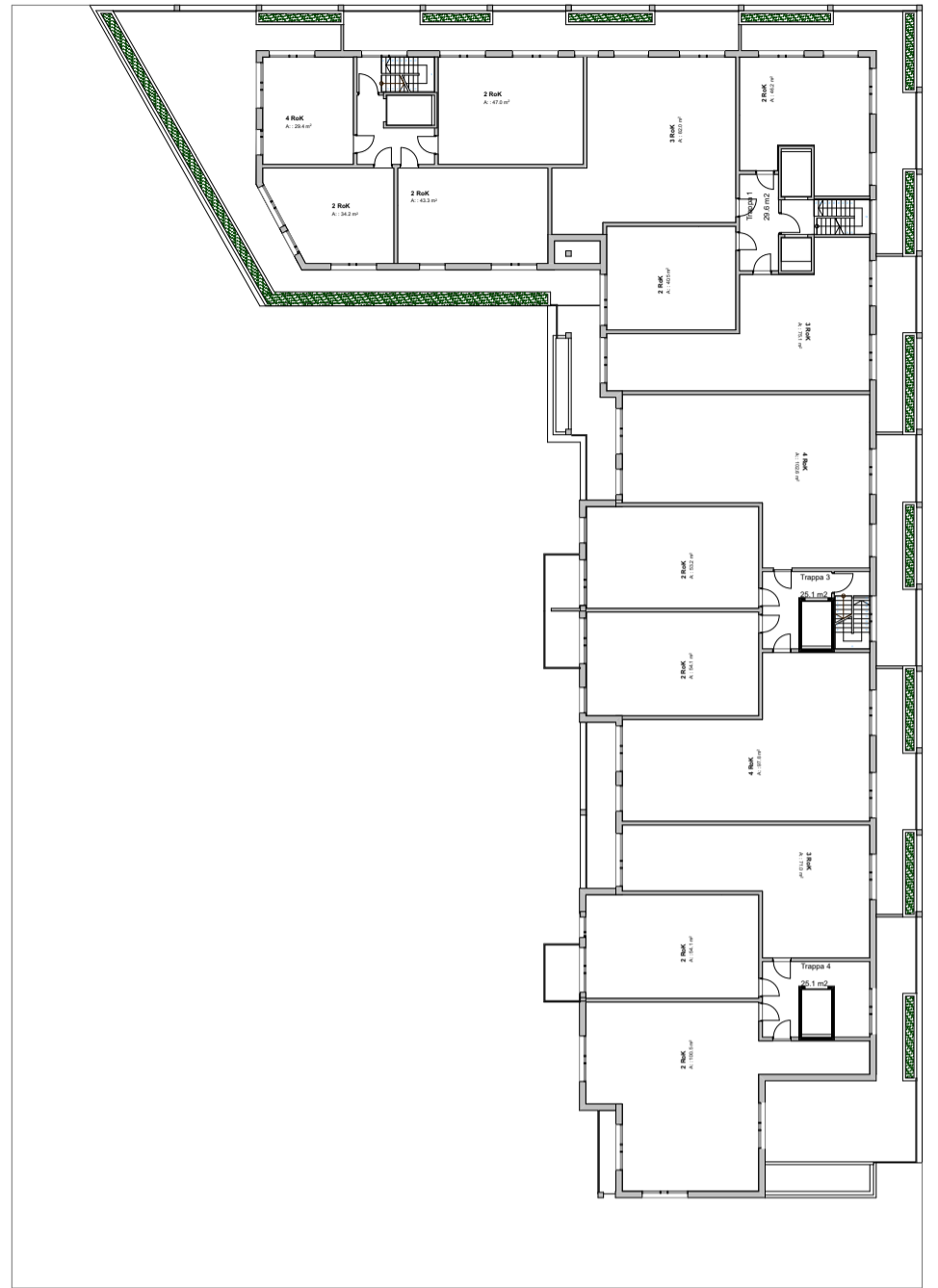
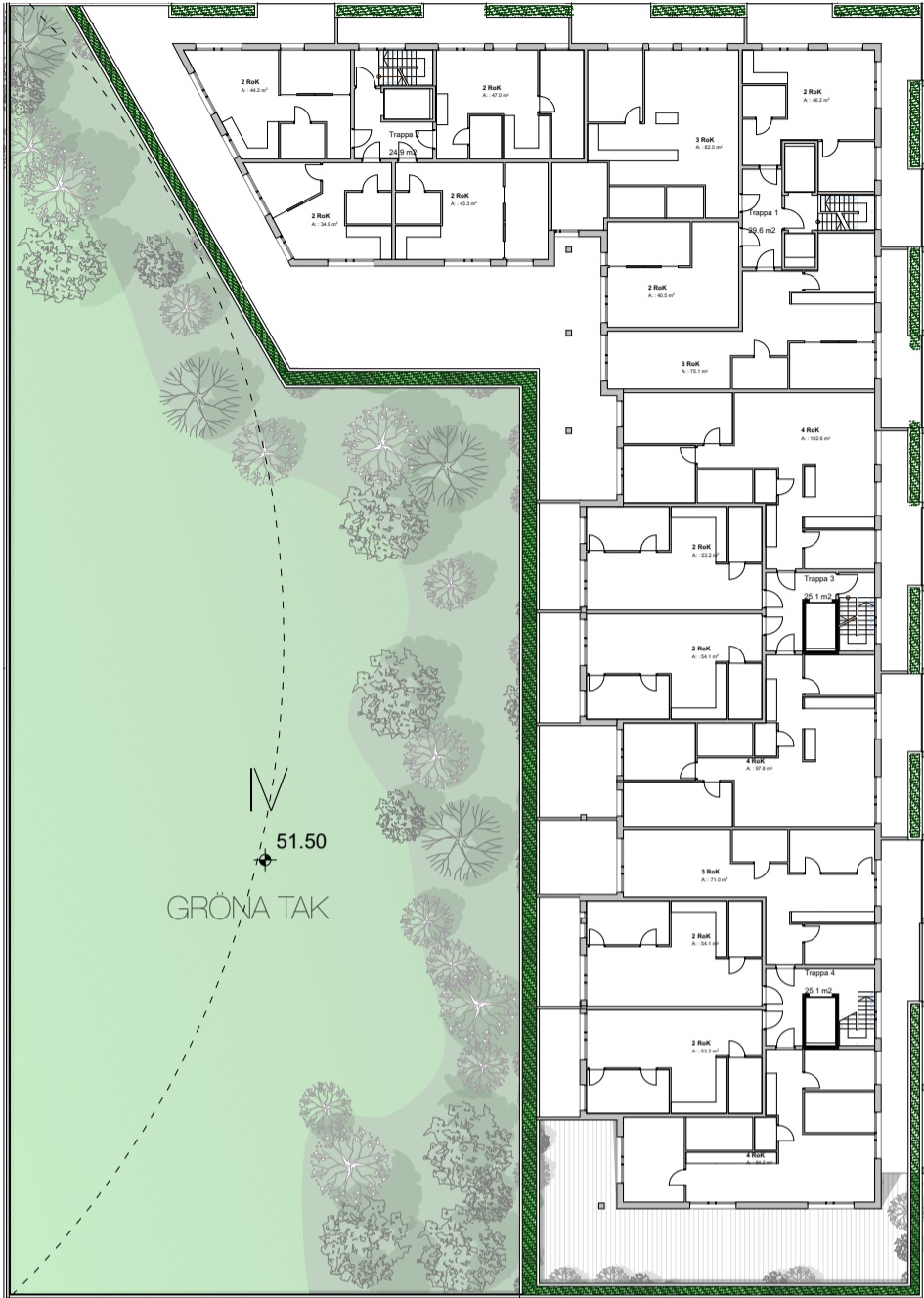
Utanför porten finns busshållplatsen. Cykeln tar man till sin cykelplats i garaget ända fram till trapphuset.

Även om man bor i en mindre lägenhet har man möjligheten att bjuda in många gäster.

Den gemensamma takterrassen och loungen finns för de tillfällen då bostaden inte räcker till. Det finns även övernattningsrum för besökande. Mindre lägenheter får även de ett avskilt sovrum med plats för dubbelsäng, en yteffektiv lösning som ger full tillgänglighet samt ett rymligt samvarorum.

Plan 4 1:400

Plan 5 1:400

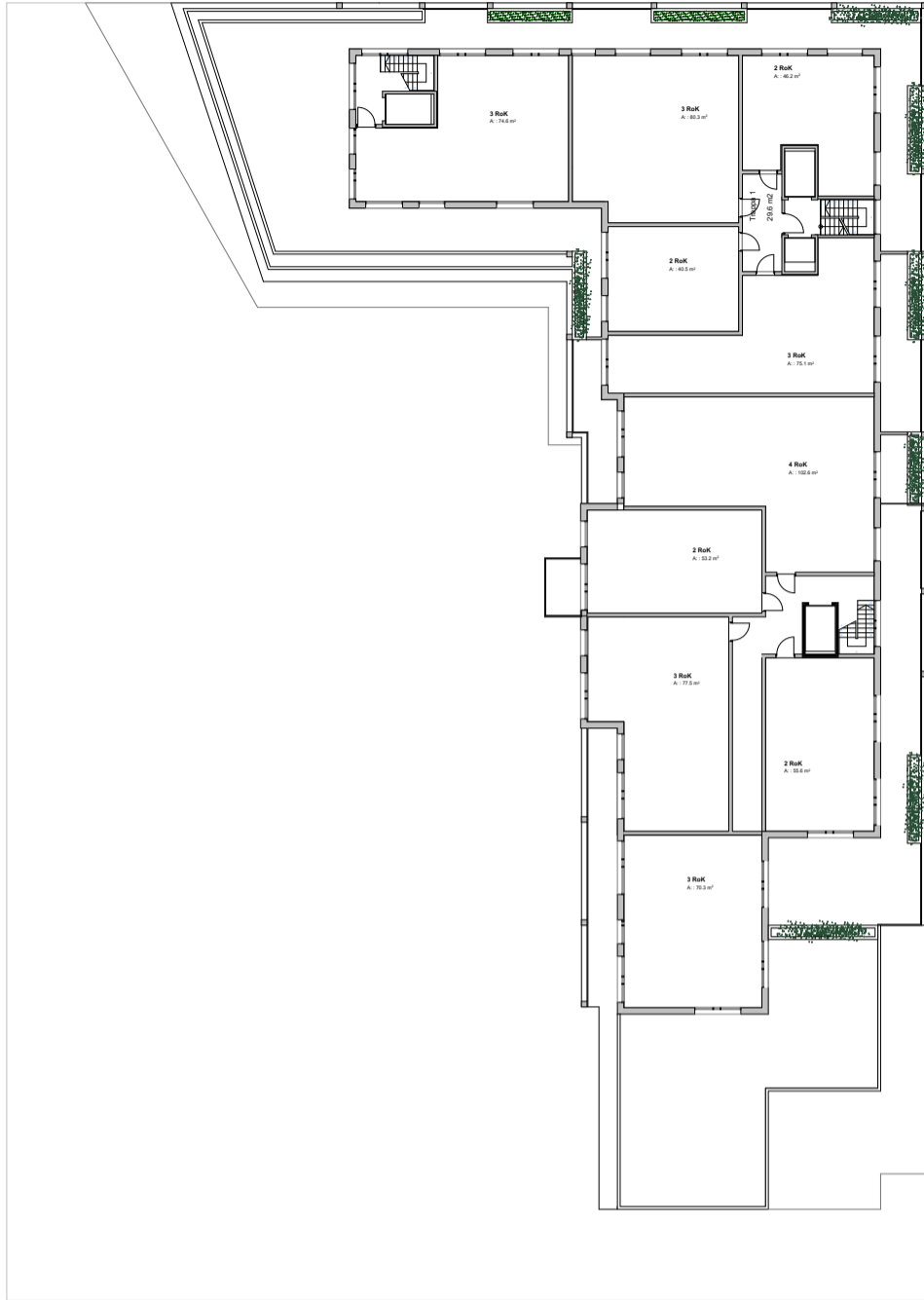


Siteplan
1:400

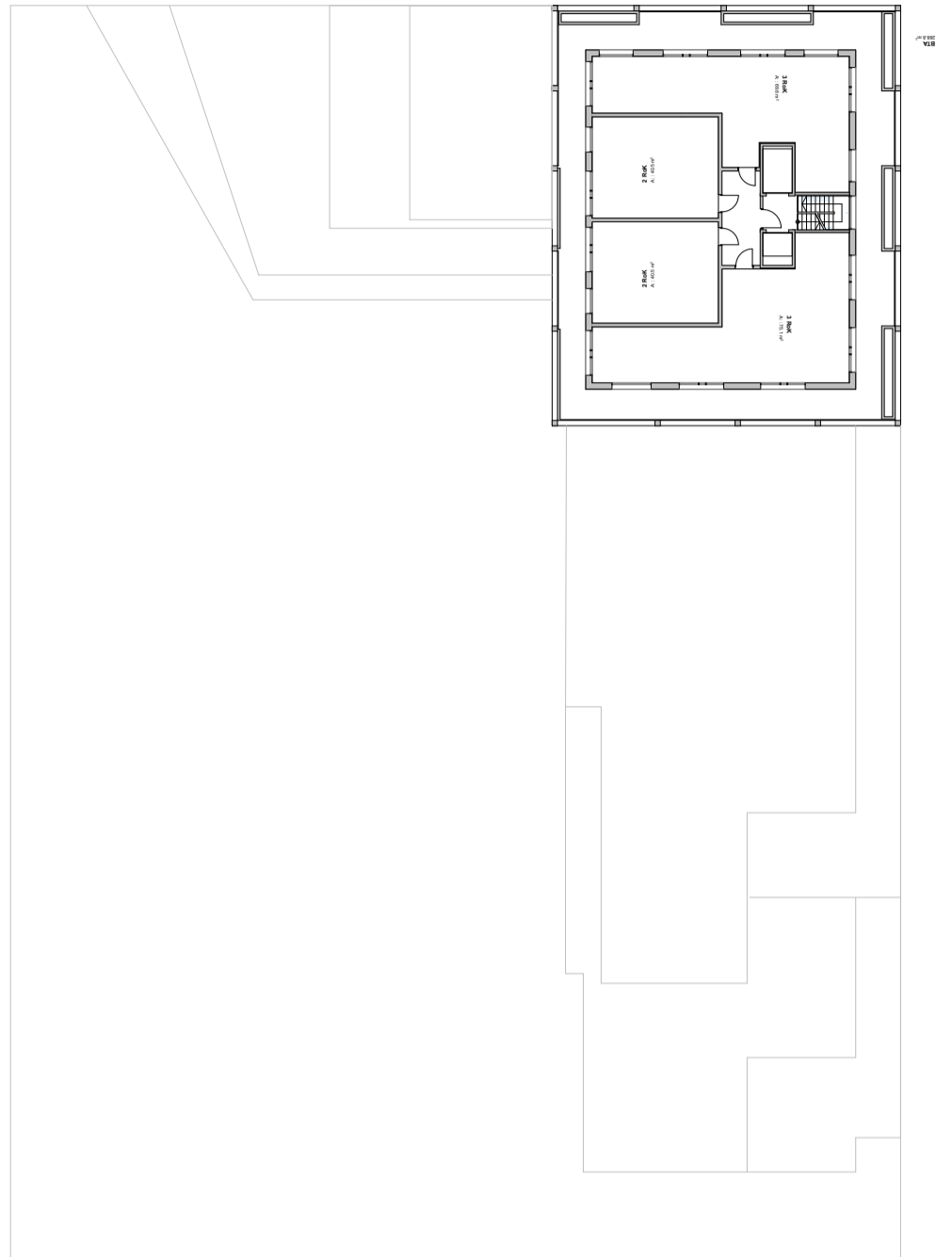
Fasad mot öster 1:400



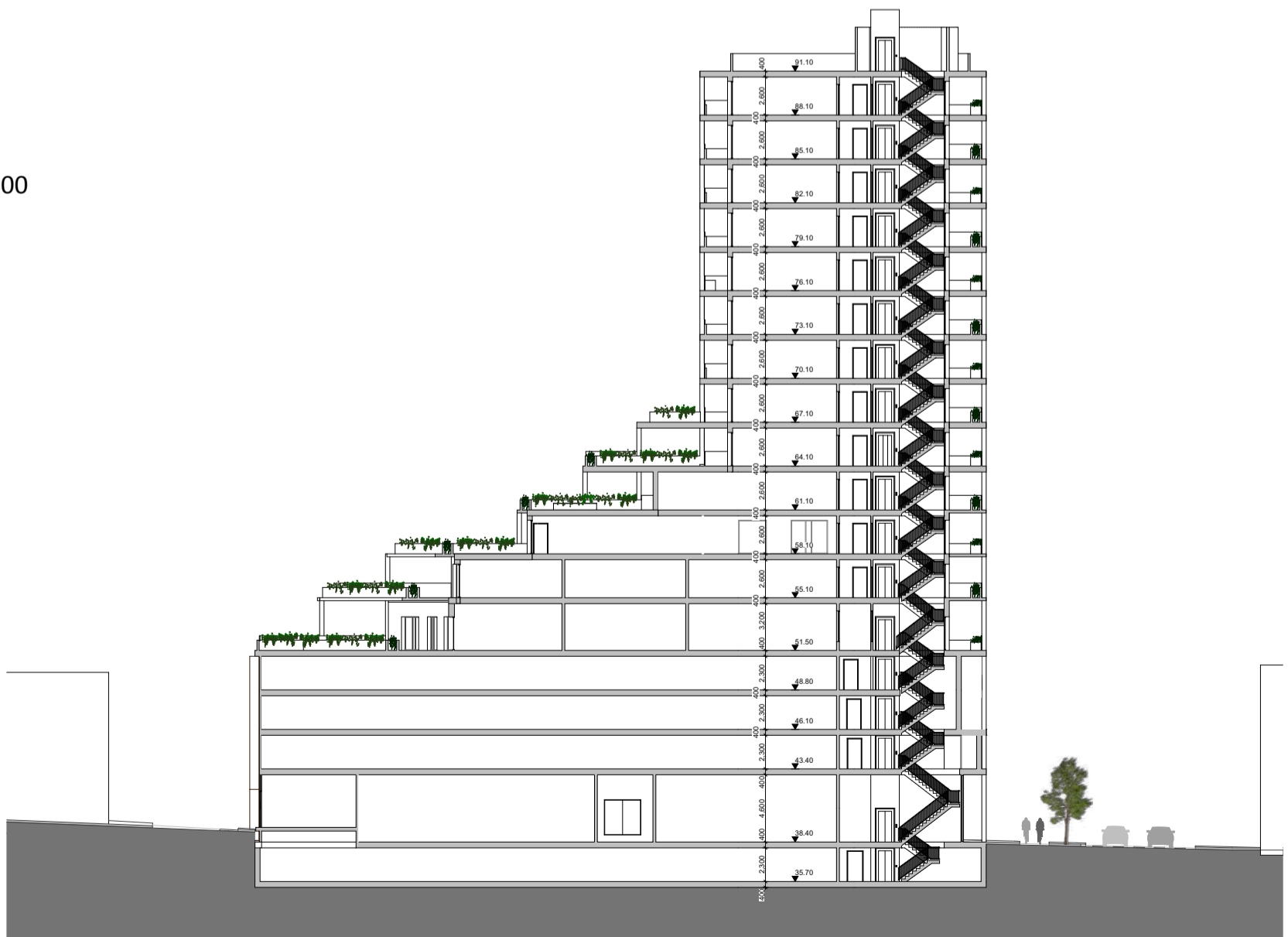
Plan 6 1:400



Plan 8-16 1:400



Sektion 1:400



YTSAMMANSTÄLLNING ORMINGE

Lägenheter	Antal	Yta tot.	Yta snitt	Rum	Rumsenheter
Totalt antal lgh:	81 st		61.35		210
Övernattning	1	17.0	17.0	1.0	1
Lounge	1	106			
LGH 2 rok	42	1922.0	45.8	2.0	84
LGH 3 rok	31	2266.0	73.1	3.0	93
LGH 4 rok	8	658.0	82.3	4.0	32

BOA **4969.0 m²**

BTA ljus **6222.0 m²**
m²

BOA/BTA **80%**

Lokal	Antal	Yta tot.
Cafe	1	290
Restaurang	1	464
Saluhall	1	1175.0
Apotek	1	192
Fritid Cykel Kajak	1	250
Jakt	1	206.0
Inre kommunikation		163.0
Kontor	1	81.0
LOA totalt	st	2821.0 m²

Infartsparkering **401 P** **11150**

Parkering Bostäder **65 P** **1668**

Cykelgarage 1 / rumsenhet	210
Lägenhetsfrd	300
Teknik	40

