

# MARKANVISNINGSAVTAL

Nedan benämnt **Markanvisningsavtalet** eller ”**detta avtal**”.

## § 1. PARTER

Detta markanvisningsavtal har upprättats mellan Värmdö kommun, (org.nr 212000-0035) nedan kallad **Kommunen**, och Turako AB (org.nr 556787-5876), nedan kallad **Bolaget**, för preliminär avgränsning av markanvisningsområdet, **bilaga 1**, nedan kallad **Området**.

Kommunen och Bolaget benämns tillsammans nedan **Parterna**.

## § 2. BAKGRUND

För Området gäller detaljplan ”Charlottendal, Gustavsberg 1:7 m fl.”. Detaljplanen vann laga kraft 2003-01-11, nedan kallad **Detaljplanen**. Syftet med Detaljplanen är att utveckla Charlottendal till ett attraktivt område för utbyggnad av verksamheter och bostäder.

Under 2018 har kommunen gett alla byggherrar/aktörer möjlighet att tillsammans med fristående skolhuvudmän lämna anbud för att bygga en skola. Bolagets inlämnade underlag med bilagor, **bilaga 2**, utgör underlag för detta avtal. Intill skolan pågår projektering av ny förskola för drift i kommunal regi. Kommunen avser också att bygga intilliggande idrottshall som skolan kan hyra in sig i dagtid.

Syftet med detta avtal är att reglera frågor som avser Kommunens upplåtelse av fastighet för skola.

## § 3. MARKANVISNING

Kommunstyrelsen har beslutat att till Bolaget anvisa Området inom fastigheten Gustavsberg 1:187 i Värmdö kommun. Avgränsningen av Området är preliminär och kommer inte bli slutgiltigt bestämt förrän avstyckning skett och lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft. När Området avstyckats ska den nya fastigheten upplåtas med tomträtt till Bolaget.

Denna markanvisning är giltig i två år, vilket innebär att Bolaget inom två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och upplåtelse av Området.

Kommunen har en ensidig rätt att innan giltighetstiden enligt första stycket löpt ut, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan maximalt medges med två år i taget och enbart om Bolaget aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på Bolaget. Förlängning ska medges skriftligen.

Markanvisningsavtalet upphör att gälla när avtalets giltighetstid löpt ut. Bolaget har då inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny marktilldelning. Kommunen äger dock rätt att genast anvisa området till annan intressent.

#### § 4. DETALJPLAN

För Området gäller Detaljplanen. Bolaget ska beakta planens bestämmelser och intentioner och genomföra utbyggnad inom Området enligt Detaljplanen.

#### § 5. TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Kommunen ska upplåta Området med tomträtt till Bolaget enligt villkor i bilagt utkast till tomträttsavtal, **bilaga 3**. Avgälden för tomträtten är 90 kr/kvm bruttoarea och grundar sig på två oberoende värderingar. Avgälden är inklusive gatukostnader för allmän platsmark men exklusive anslutningsavgift för VA.

Syftet med upplåtelsen är att Bolaget ska uppföra byggnad inom Området för fristående skola F-9. Tomträttsavtalet tecknas mellan Parterna när detta avtal och avstyckning av Området vunnit laga kraft samt när föreslagen utförare av skolverksamhet godkänns av skolinspektionen.

#### § 6. SKOLVERKSAMHET

Bolaget förbinder sig att endast uppföra byggnader för ändamålet förskoleklassverksamhet, grundskoleverksamhet och fritidshem. Bolaget garanterar att uppföra en byggnation för F-6 där skolan ska vara färdigbyggd och kunna öppna sin verksamhet för F-3 senast till skolstart höstterminen 2021. För varje påbörjad månads försening ska Bolaget betala ett vite om 500 000 kronor till Kommunen. Skolverksamhet kan upplåtas för årskurser F-9.

Huvudman för skolverksamheten ska, genom ansökan om godkännande som huvudman för ny fristående skola, få skolinspektionens godkännande till detta. Bolaget har tecknat överenskommelse med Internationella Engelska Skolan. Bolaget förbinder sig att det i första hand ska vara Internationella Engelska Skolan som prövas av Skolinspektionen. Ifall Bolaget önskar byta skolaktör måste detta skriftligen godkännas av Kommunen. Om Skolinspektionen inte godkänner skolaktören och Bolaget inte kan hitta en ny aktör som Skolinspektionen och Kommunen godkänner, förfaller detta avtal i sin helhet.

#### § 7. ANBUD

Bolagets inlämnade underlag med bilagor, **bilaga 2**, utgör underlag för detta avtal. Bolaget förbinder sig att följa sitt anbud med tillhörande texter och illustrationer. Förändringar av an-

budet får göras efter skriftligt godkännande av kommunen. Under projekteringskedet ska särskild avstämning göras med Kommunen, Bolaget kallar till sådant avstämningsmöte.

## § 8. EKONOMI

### 8.1 Bygg- och anläggningskostnader

Detaljplanen föreskriver kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att Kommunen kommer att äga och förvalta huvudgator, lokalgator, gång-, cykel- och mopedvägar som ligger på allmän plats. Områdets andel av kostnaderna för allmänna anläggningar på allmänplatsmark inom detaljplaneområdet ingår i tomträttsupplåtelsen.

Samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark, ska utföras och bekostas av Bolaget. Bolaget ansvarar för och bekostar även anslutning av dessa byggnader och anläggningar till allmän plats, exempelvis åtgärder vid entréer och infart till respektive kvarter. Samtliga avgifter för anslutning av vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme, el, tele mm ska erläggas av Bolaget.

Bolaget ska i samband med att bygglov erhålls betala bygglovsavgift enligt Kommunens bygglovstaxa. Planavgift ska inte utgå.

Bolaget ska bekosta alla saneringsåtgärder inom Området samt för kvartersmark som Bolaget behöver för infart eller utfart.

### 8.2 Lantmäterikostnader

Kommunen ska ansöka om och bekosta alla lantmäteriatgärder som erfordras för genomförandet av Detaljplanen.

Kommunen ska medverka till inrättande av sådana servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc. som kan krävas enligt Detaljplanen avseende markområdet för genomförande av Detaljplanen och säkerställande av lämplig fastighetsindelning.

Området belastas enligt fastighetsregistret av ledningsrätt för vatten och avlopp som är markerat med röd streckad linje, se **bilaga 4** samt avtalsservitut för elledning i mark, se **bilaga 5**. Inom detta område gäller restriktioner för markanvändning och bebyggelse får exempelvis inte ske. Det är Bolagets ansvar för att anpassa sin bebyggelse så att rättigheterna inte skadas eller inskränks. Eventuell nödvändig flytt av ledning eller eventuell ny lantmäteriförrättning bekostas av Bolaget.

### 8.3 VA- anläggningar och dagvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmänna vatten- och spillvattenledningar för anslutning av fastigheter inom planområdet till det allmänna VA- nätet.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom Området där så är möjligt med bräddning till kommunalt dagvattennät. Bolaget förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy vid utbyggnad inom kvartersmark.

Bolaget ska till Kommunen erlægga VA- anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA- taxa.

## **§ 9. PARKERING**

Bolaget förbinder sig att följa Kommunens parkeringspolicy vid utbyggnad av kvartersmarken. Parkeringen ska anordnas inom kvartersmark och bekostas av Bolaget.

## **§ 10. MILJÖ OCH GESTALTNING**

Bolaget är medvetet om att gestaltningen för Området är av stor vikt för kommunen, Bolaget kommer därför aktivt delta i Kommunens gestaltungsgrupp och beakta Kommunens synpunkter.

Bolaget förbinder sig att följa sitt anbud gällande gestaltungsdelarna med tillhörande texter och illustrationer, se **bilaga 2**. Förändringar av gestaltningen får göras efter skriftligt godkännande av kommunen.

Området har höga naturvärden såsom gamla tallar. Bebyggelsen ska anpassas till topografin och befintlig vegetation i samråd med kommunen.

## **§ 11. SÄKERHET**

För fullgörande av Bolagets förpliktelser i detta avtal ska Bolaget i tomträttsupplåtelsen säkerställa byggnadsskyldighet, genom färdigställande av byggnaderna så att skolan kan öppna sin verksamhet för F-3 senast till skolstart höstterminen 2021. Om föreslagen bebyggelse inte färdigställts inom denna tidsperiod ska vite utgå till Kommunen med ett belopp om femton miljoner kronor (15 000 000 kr). Skulle föreskriven bebyggelse inte vara genomförd inom föreskriven tid är vitesbeloppet förfallet till betalning en (1) vecka efter att tidsfristen gått ut.

## **§ 12. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

### § 13. ÖVERLÅTELSE

Markanvisningen får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan part. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.

### § 14. TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

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

### § 15. GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är giltigt mellan parterna under förutsättning att

- Kommunens kommunstyrelse senast 2018-05-30 godkänner markanvisningsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Om denna förutsättning inte uppfylls är detta markanvisningsavtal till alla delar förfallet utan ersättningskyldighet för någondera part.

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

Ort.....

Ort. GUSTAVSBERG

Datum.....

Datum. 2018-05-16

Värmdö kommun

Turako AB

.....

Magnus Widen MAGNUS WIDEN

.....

[Signature] [Signature]

Bevittnas

Bevittnas

.....

Therese Alven  
TERESE ALVEN

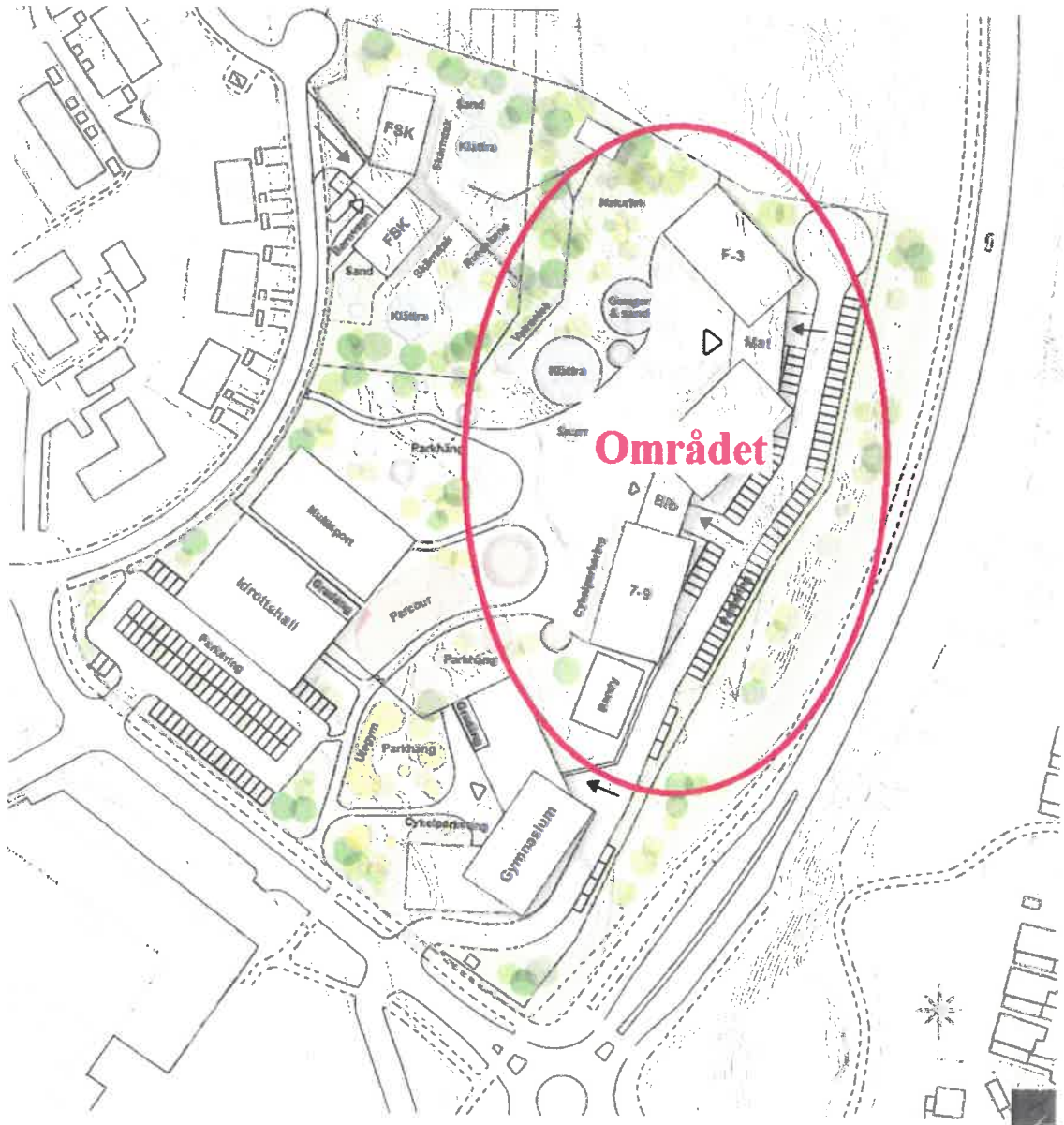
.....

.....

## BILAGOR

- 1 Karta över Området
- 2 Underlag
- 3 Utkast på tomträttsavtal
- 4 Ledningsrätt
- 5 Avtalsservitut





*JH*



ANBUD CHARLOTTENDAL  
NY SKOLA I VÄRMDÖ KOMMUN



IES TERRASSEN



## INNEHÅLL

<b>ANBUD</b> .....	3
Redovisning av skall-kraven .....	3
Skolbyggnad .....	3
Ägande och förvaltning .....	4
Fristående skolhuvudman .....	4
Presentation av den fristående skolhuvudmannen med erfarenhetsredovisning .....	4
Referensobjekt .....	5
Samverkan.....	5
Redovisning av samverkansparter .....	5
Processupplägg över samverkan mellan parterna .....	6
Bekräftelse av tidplan.....	7
Finansiell styrka och erfarenhet.....	7
Finansiell styrka.....	7
Referensprojekt.....	7
Idé och koncept i övrigt.....	8
Skolan som en del av Gustavsberg .....	9

Bilaga 1 – Illustration IES Terrassen, Charlottendal, Värmdö Kommun

Bilaga 2 – Företagspresentation Turako AB

Bilaga 3 – Företagspresentation Internationella Engelska Skolan

Bilaga 4 – Företagspresentation Friendly Building AB

Bilaga 5 – Överenskommelse mellan Turako AB och Internationella Engelska Skolan

## ANBUD

Turako har härmed nöjet att inkomma med anbud avseende ny skola i Charlottendal, Värmdö Kommun, enligt nedan.

### Redovisning av skall kräven

Turako planerar att bygga och långsiktigt förvalta en skola för årskurserna F-9 med färdigställande av hela byggnaden senast till höstterminens start 2021, se Illustrationsbilaga 1, IES Terrassen. Anbudet inlämnas i samarbete med skolhuvudmannen Internationella Engelska Skolan (IES) samt byggentreprenören Friendly Building. En närmare presentation om respektive företag finns i bilaga 2-4 och en överenskommelse mellan Turako och IES presenteras i bilaga 5.

### Skolbyggnad

I och med samarbetet med Friendly Building i detta projekt har vi här möjligheten att erbjuda ett hus med hög miljöprofil (passivhus) i kombination med god arkitektur.

Byggnaden som omfattar ca 7 500 kvm BTA föreslås placeras i huvudsak i enlighet med förstudien. Med detta läge tar vi bäst tillvara på tomtens utmaningar samtidigt som vi får en naturlig skärm mot Gustavsbergsvägen och en lugn, trygg och härlig skolgård. Byggnaden är en komplett treparallell grundskola för minst 750 elever i årskurserna F-9. Skolan har tre våningar med en tydlig gemensam huvudentré och bryts ner i mindre volymer för att visuellt skala ner byggnaden, ge den variation och anpassa den till tomt. Friytan per elev blir minst i nivå med förstudien.

Mot gården skapas ett antal terrasser vilka blir härliga platser att vistas på samtidigt som man får närkontakt med gård och natur. En trappa med integrerade sittbänkar länkar samman den lilla och stora gården som också blir en fin plats att umgås på. På den stora gården finns utrymme för idrott, träning och bollsporter. I anslutning till skogen placeras aktivitetspaviljonger för umgänge och olika aktiviteter. Båda gårdarna är nära kopplade till den omgivande tallskogen med naturslingor för utflykter i naturen.



Fasaderna utgörs av varma och äkta material i olika mönster som följer byggnadens förskjutning i topografin. Fasaden mot gatan är återhållen och urbant utformad med ett material som väljs för att både vara vackert och slitstarkt men också förmedlar ståndsmässighet och värme, som förra sekelskiftets skolor. Mot gården mjukas känslan upp av en träfasad i tre olika mönster.

Med byggnadens utformning får eleverna möjlighet att se varandra från olika nivåer och kan aktivera gården på olika höjder. Byggnadens variation skapar även liv, rörelse och kontakt och bjuder in till många härliga rum att vistas i, såväl ute som inne.

Vad gäller trafiklösningen för projektet så har vi tillsammans med en trafikonsult granskat underlaget i förstudien. Vår gemensamma bedömning är att det inte finns skäl till några större

förändringar då den presenterade lösningen separerar gång- och fordonstrafik på ett så bra sätt som möjligt, givet de begränsningar som råder. Att skapa en trygg miljö vad gäller trafiken är en viktig del i hur planeringen av en skola bör ske. Detta samtidigt som man tillmötesgår kraven från varutrafiken och avfallshanteringen som måste fungera på ett effektivt sätt, vilket vi som ovan nämnts bedömer att förstudien gör.

### Agande och förvaltning

Skolan kommer att ägas och förvaltas av ett helägt dotterbolag till Turako AB (Org.nr. 556787-5876).

Turako AB bildades 2009. Vi är både fastighetsutvecklare och fastighetsägare och har specialiserat oss på att utveckla och skapa goda utbildningsmiljöer för våra barn. Sedan 2011 har vi hjälpt över 3000 barn att få en riktigt bra utbildningsmiljö. Vårt mål är att minst 1000 barn varje år ska få möjlighet att gå i en ny, modern och trivsamt skola eller förskola. Historiskt har Turako AB utvecklat skolfastigheter som senare förvärvats av andra fastighetsbolag men från och med 2017 finns en uttalad strategi att äga och förvalta de projekt som vi utvecklar och därmed blir Turako en långsiktig ägare.

Förvaltningserfarenhet finns i form av de tolv skolfastigheter med Pyslingen som hyresgäst som Turako förvaltade 2015-2016. Idag äger och förvaltar Turako två förskolor belägna i Huddinge kommun men redan i slutet av året utökas beståndet med en skola och tre förskolor.

### Fristående skolhuvudman

Internationella Engelska Skolan, IES (Org.nr. 556787-5876) blir skolhuvudman, se bifogad presentation i bilaga 3.

Turako AB och IES har sedan tidigare ett utvecklat samarbete genom uppförandet av en skola (4-9) i Huddinge, se vårt referensprojekt "Västra Länna" nedan.

### Presentation av den fristående skolhuvudmannen med erfarenhetsredovisning

Internationella Engelska Skolan grundades av Barbara Bergström 1993 och har idag ca 24 000 elever och omsätter drygt 2 miljarder kronor. Internationella Engelska Skolan har lång och djup erfarenhet inom utbildning och är nu inne på sitt 25:e år som friskola i Sverige. Idag finns ca 40 skolor med en utbredning från Umeå i norr till Landskrona i söder.

Internationella Engelska Skolan är idag en välkänd och högt meriterad skolaktör och bara i Stockholmsområdet finns det 16 skolor varav Nacka är en av dessa.

En etablering i Värmdö kommun skulle ses som mycket positiv av de elever och föräldrar som vill ha den profil Internationella Engelska Skolan erbjuder. Idag går ca 300 elever från Värmdö i årskurserna 4-9 på IES skolor och det inbegriper inte det stora antalet elever som står i kö. I den händelse IES beslutar sig för att införa närhetsprincipen på skolan i Nacka, med anledning av det stora söktrycket och behovet från Nacka kommun, så är det än viktigare att dessa elever kan beredas en plats i sin hemkommun och därmed slippa långa resor varje dag för att ta sig till skolan.

### Referensobjekt

#### IES Västra Länna, Huddinge



För närvarande pågår färdigställandet av en skola i Huddinge till Internationella Engelska Skolan med färdigställande i juli 2018. Projektet innehåller utbildningslokaler och specialsalar för 660 elever liksom ett tillagningskök, matsal, bibliotek och idrottshall. Se mer information under rubriken "Referensprojekt" nedan.

#### IES Landskrona

I Landskrona bedriver Internationella Engelska Skolan en F-9 verksamhet i en nybyggd skola.

### Samarbeten

#### Redovisning av samverkanspartner

I detta projekt avser Turako samarbeta med Friendly Building som entreprenör och Street Monkey som arkitekt. Teamet har tidigare samarbetat i flera olika projekt varav en skola åt Skapaskolan, se referensprojekt nedan. Friendly Building såsom entreprenör värnar också om det nära och långsiktiga samarbetet i nästa led och har i sin tur samma team, från arkitekter och konsulter till fabriks- och byggarbetare. Detta ger oss trygghet och en effektiv byggprocess.

Friendly Building grundades 2012 och brinner för jordens klimat och miljö. Genom att bygga väl designade passivhus bidrar Friendly Building till en hållbar och bättre värld. Sedan starten har Friendly Building många framgångsrika och uppskattade projekt med sin effektiva och hållbara produktionsmetod. Friendly Building har byggt flerbostadshus, radhus, skolor och förskolor och alla är byggda på ett sätt som värnar och respekterar såväl den sociala miljön och klimatet som vårt eget välmående.

Street Monkey grundades 2012 och är sedan länge en av Friendly Buildings samarbetspartners i deras design av husen. Företaget har en lång och bred erfarenhet av genomförda projekt och har sedan starten av Street Monkey vunnit flera priser och rönt internationell uppmärksamhet.

För att lyckas med förverkligandet av en ny skola krävs ett starkt team redan från start där samtliga inblandade har en gemensam målbild. Det innefattar inte bara de som redovisas utförligt i det här underlaget, se separata företagspresentationer i bilaga 2-4, utan en annan viktig projektdeltagare är landskapsarkitekten. Att skapa en trygg, rofylld men samtidigt utmanande och kreativ utemiljö som stimulerar lärande, är en central uppgift i skapandet av en ny skola. Att jobba med gårdens olika delar för att skapa dessa varierande zoner är något som kommer att beaktas direkt vid projektstart och finnas med som en röd tråd genom hela projektet.

### Processupplägg över samverkan mellan parterna

Hyresavtal tecknas i samband med inlämnande av bygglov och parallellt påbörjas detaljprojekteringen så att produktionen kan starta så fort startbesked medges. Byggtiden på plats är väldigt kort i och med att huset påbörjas i fabrik samtidigt som alla markarbeten startar på plats. Detta minimerar också störningar från byggnationen.

Innan projektstart avser vi göra en tidig avstämning av förslaget inklusive en genomgång med kommunen, gärna innan sommaren om möjligt. Som exploitör är det optimalt om vi kan skapa en enhetlig och samlad dialog med kommunen. I samband med projekteringsstart för bygglovs-handlingar initieras även kontakter med olika ledningsdragande verk då vi av erfarenhet vet att dessa processer kan ta tid.

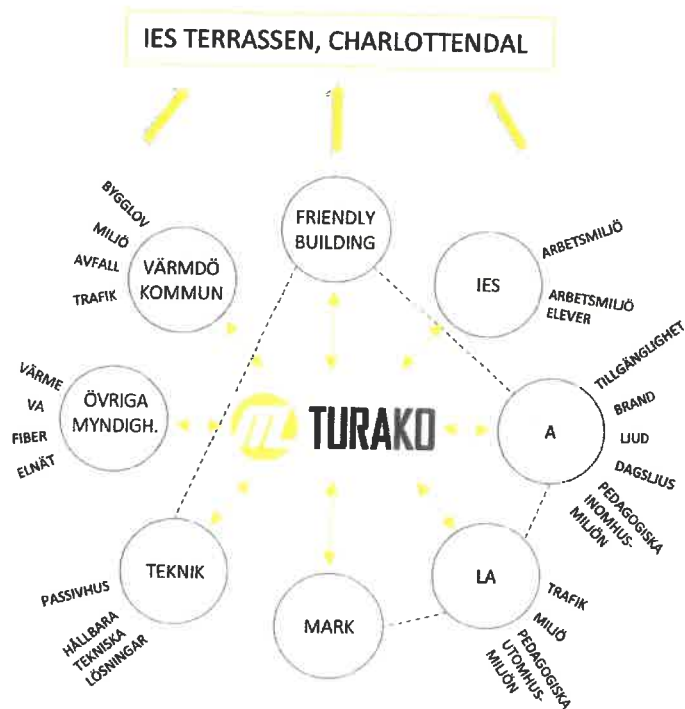
Då vi inte är ensamma på området är det också viktigt med en tidig dialog med kommunen gällande arbetsområdet som även innehåller förskola, idrottshall och gymnasium. Här måste vi jobba tillsammans för en fungerande arbetsplats där flera aktörer verkar samtidigt.

Projektering av bygglovshandlingar kommer att ske parallellt med att systemhandlingar för projektet tas fram. Den här perioden präglas av tät dialog mellan oss och våra samverkansparter, då det är i det här skedet som projektet tar sin form. Det är även i det här skedet som hyresavtal tecknas med hyresgästen.

I forumet för bygglov så kommer också nästa naturliga avstämning med kommunen. Då vi förväntar oss en relativt stor markentreprenad i projektet så kommer det sannolikt att bli aktuellt med att skicka in en ansökan om marklov också i ett försök att vara så effektiva som möjligt.

Nästa fas är framtagande av bygghandlingar då alla idéer, tekniska lösningar och övrigt projekteringsarbete ska konkretiseras. Häri ligger samtidigt att säkerställa att alla kvalitéer omhändertas för att skapa en optimal utbildningsmiljö.

Vårt första steg på platsen är markentreprenadens del 1 som innefattar grovplanering och grundläggning, en del i projektet som vi bedömer tar ca 6–8 månader. Därefter har vi ca ett års byggtid på platsen inklusive den avslutande finplaneringen.





### Bekräftelse av tidplan

Som står att läsa i tidigare stycken så kan vi garantera att skolan är färdigställd till hösten 2021. Samtidigt har vi identifierat en möjlighet att tidigarelägga inflyttning i den mån behov finns och om det ses som en fördel för platsen, och kommunen, i sin helhet. Det ligger i vår natur att vara snabbfotade men i det här fallet så ska även övriga projekt som bedrivs intill skolan fungera tillsammans med oss på platsen. Det handlar om att skapa en säker byggarbetsplats som ska fungera bra logistiskt.

### Finansiell styrka och erfarenhet

Turako AB har sedan starten 2010 utvecklat skolfastigheter för totalt ca 3 400 barn eller med andra ord en investeringsvolym om knappt 900 Mkr.

Turako AB samarbetar med flera olika skoloperatörer såsom Academedia, Internationella Engelska Skolan, Skapaskolan och Raoul Wallenberg. Under årens lopp har vi byggt eller bygger för närvarande 10 förskolor och 6 skolor primärt i Stockholm och dess kranskommuner, men det finns även några enstaka projekt ute i landet.

När det gäller skolor så pågår för närvarande färdigställandet av en skola (4-9, 660 elever) till Internationella Engelska Skolan, se projekt Västra Länna, i Huddinge samt en skola (F-9, 500 elever) till Skapaskolan, se projekt Skapaskolan, i Huddinge. Tidigare har Turako i samarbete med Academedia (Pysslingen) byggt en skola i Norrtälje, F-6, för 350 elever, se Jordens skola, vilken färdigställdes 2013. Samtliga tre skolor finns presenterade under referensprojekt.

### Finansiell styrka

Turako AB har högsta kreditbetyg sedan många år tillbaka. I samband med kvartalsskiftet 2018 slår Turako AB ihop sin verksamhet med förvaltningsbolaget Turako Samhällsfastigheter AB. Det nya bolaget Turako AB får ett eget kapital på över 300 Mkr vilket i sig ger en kapacitet att utveckla och äga skolfastigheter för över 1 miljard kronor.

### Referensprojekt

#### Projekt Västra Länna (Huddinge)



BTA: 5 200 kvm  
Antal barn: 660 elever  
Färdigställd: Juli 2018  
Adress: Lunnarevägen 1, Skogås

För närvarande pågår färdigställandet av en skola i Huddinge till Internationella Engelska Skolan med färdigställande i juli 2018. Projektet innehåller utbildningslokaler och specialsalar för 660 elever liksom ett tillagningskök, matsal, bibliotek och idrottshall. Byggnaden uppförs i samarbete med Moelven och Novab.



### Projekt Skapaskolan (Huddinge)



BTA: 5 200 kvm  
Antal barn: 500 elever  
Färdigställd: Dec 2018  
Adress: Fågelsångsvägen, Huddinge

Utöver Västra Länna skola pågår färdigställandet av ytterligare en skola i Huddinge tillsammans med Skapaskolan med färdigställande i december 2018. Projektet innehåller utbildningslokaler och specialsalar för 500 elever liksom ett tillagningskök, matsal, kafé, bibliotek och gymnastiksal. Byggnaden uppförs i samarbete med Friendly Building, samma entreprenör som vi föreslår samarbeta med i Charlottendal.

### Jordens skola, Norrtälje



BTA: 3 300 kvm  
Antal barn: 350 elever  
Färdigställt: 2013  
Adress: Dalbyvägen 5, Norrtälje

I augusti 2013 färdigställdes Jordens skola för 350 elever i Norrtälje. Projektet genomfördes i samarbete med Pysslingen som skolhuvudman och NCC som entreprenör.

### Idé och koncept i övrigt

Med Friendly Building följer att skolbyggnaden kommer att ha en väldigt hög miljöprofil. Passivhusstandard, tak med solceller, äkta material och giftfria produkter kommer ge våra elever en fantastisk plats att vistas i. En väl fungerande, trygg och kreativ utemiljö är tillsammans med byggnaden två framgångsfaktorer som kommer göra detta till en lyckad slutprodukt. Vi är övertygade om att en hög nivå på arkitekturen kommer göra mycket för trivselen och upplevelsen och inte minst för resultatet för våra elever.

*Skolan som en del av Gustavsberg*

Sett över ett år så används en skola av verksamheten ungefär 25-35% av tiden. Det innebär att den i många fall står helt oanvänd under övrig tid, inte minst vad gäller alla gårdsytorna. Det här är en möjlighet som vi gemensamt måste ta tillvara på och tillsammans med kommunen titta på vilka idéer som vi gemensamt kan skapa för platsen.

# IES Terrassen, Charlottendal, Värmdö Kommun

En byggnad som bjuder in till aktiv och social gemenskap med närhet till naturen

April 25, 2018



Handwritten blue scribbles.





# Illustrationsplan

## Utformning baserad på Förstudien och topografin

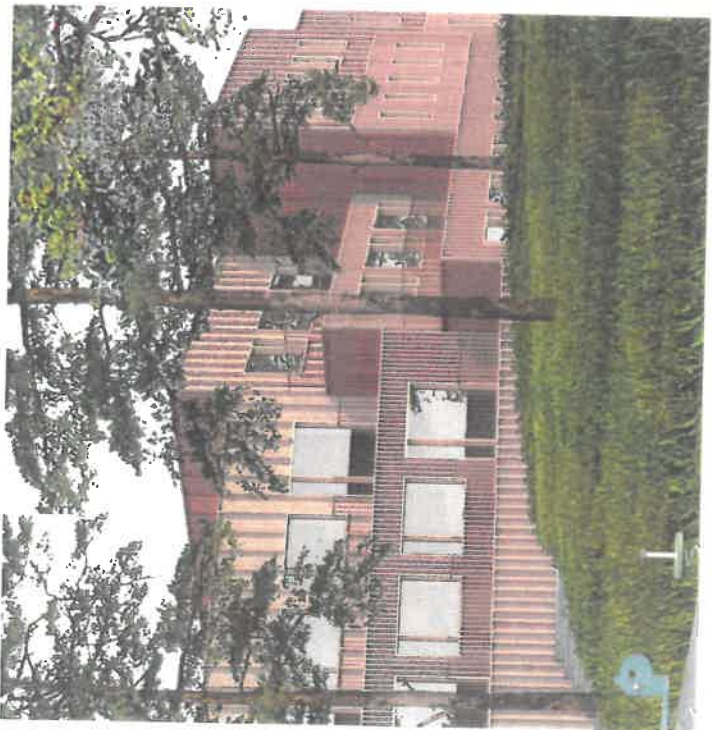
Förstudien är utgångspunkten för husets utformning. Fasadlinjen följer Förstudien men har anpassats till planlösningen och pedagogiken för Internationella Engelska Skolan.

Huset är uppbrutet i sju olika delar och har anpassats till terrängen och topografin.

En inbjudande huvudentré placeras i tomtens nordöstra hörn med stora glaspartier för genomsikt och direktaccess mellan gård och gata. Övannå huvudentrén, som är en våning hög, placeras en terrass åt både öst och väst för att ytterligare poängtera entrén och samtidigt skapa liv och rörelse med såväl elever som lärare på entréns tak.

Huset öppnas upp med terrasser som trappas ner mot skolgården och som är direkt anslutna till klassrummen. Eleverna är därmed bara några steg från utomhusmiljön och har möjlighet att aktivera gården på alla dess olika nivåer.

Med husets utformning och dynamik skapas flera härliga miljöer att vistas på och inbjuder till liv och rörelse i alla led.



BASKARTAN FRÅN FÖRSTUDIEN  
 SNIDARE ARKITEKTERVÄRMDÖ KOMMUN

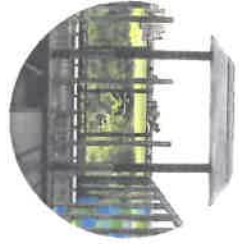
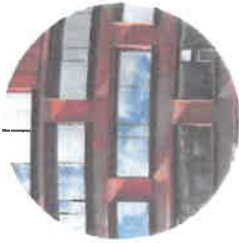
Handwritten signature in blue ink.

# Öppenhet- Sällskap- Rörelse

**Med gatan:**  
Fasaderna mot gatan är återhållen och urbant utformad. Materialväxels för att vara både vackert och slitstarkt och ock förmedlar ständsamhet och värme precis som förra selektivtets skolor.

**Mot gården:**  
Träfasad som inger värme och knyter an till den angränsande naturen.

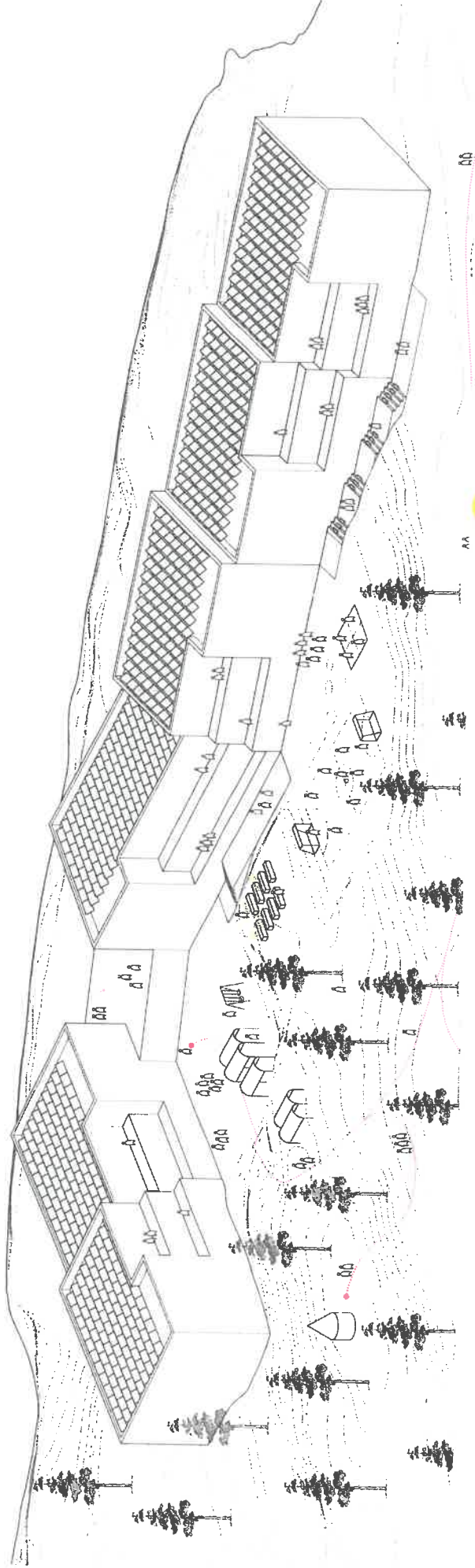
**Entrén:**  
Entrén är öppen och ljus med genomsläkt mellan skolgård och gata. Här finns ett friböde där barnen kan gå till sina klassrum eller spritiga direkt från entrén ut på skolgården. Över på entrén placeras en terrass som ger kontakt till gården och gatan. Här kan eleverna se vad som pågår på båda sidor.



**Trappor:**  
Trappor är fantastiska platser att vistas på! Här fungerar trapporna som en naturlig koppling mellan en naturlig nivå och samtidigt som de blir en naturlig, samtidigt varannat trappsteg utformas som en bänk.



**Följsamhet i terrängen:**  
Byggsidan tar hänsyn till de befintliga nivåerna på tomten och dess olika delar följer variationerna i terrängen. På så sätt förenklas konstruktionen och ingreppet i naturen minimeras. Formen medverkar också till att detta kan bli ett passivhus.



Handwritten signature in blue ink.



# Principsnitt

**Terrasser:**  
Mot naturen och skolgårdarna är byggnaden terrasserad. Dessa västläge gör terrasserna till fantastiska rum att vistas i. Utformningen av terrasserna påbegränsar nivåskillnaderna samtidigt som huset skapas ner och anpassas till terrängen.



**Lilla gården:**  
En härlig trappa ansluter den stora och lilla gården och ger en plats som är enkel och trevlig att umgås på. En örträdgård på gården ger både mat, grönska och lärorika system.



**Solpaneler:**  
Byggnaden följer den söderstutande terrängen och solpaneler på taket blir därför ett självklart val. Eleverna känner trygghet i att de vuxna jobbar aktivt mot klimatförändringen, att det finns hopp när man ser att man går från ord till handling.



**Huvudentrån:**  
Den inbjudande huvudentrån är både ljus och luftig. Hög, väljer eleven att gå direkt till sina klassrum eller rakt igenom byggnaden och ut på skolgården. Fasaden mot entrésidan är slitsark och väcker för att mot gården mjukas upp av trä för att knyta an till naturen.



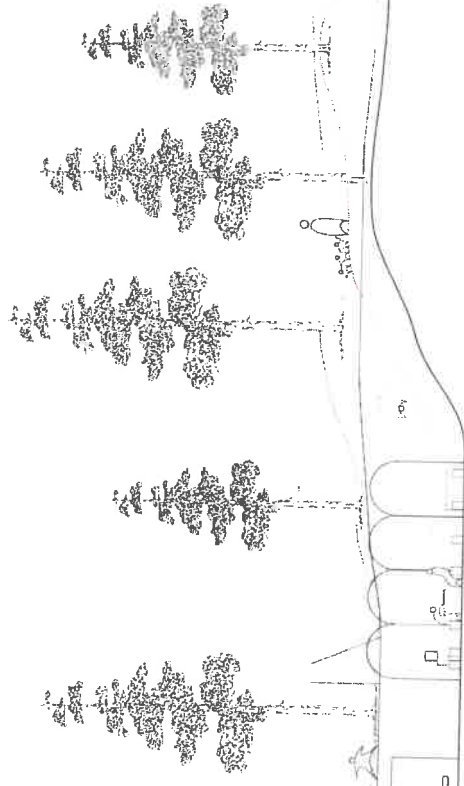
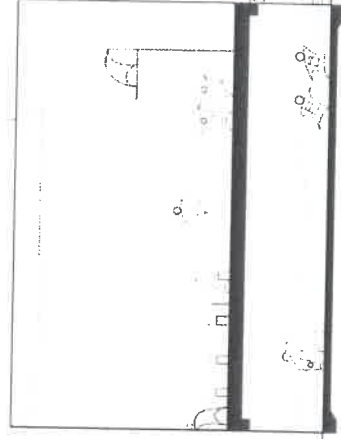
**Stora gården:**  
Den stora gården är ett större område för idrott och innefaller planer för diverse bollsporter. Planer för terrängen utnyttjas för att undvika onödiga ingrepp i terrängen.



**Aktivitetspaviljonger:**  
Paviljonger placeras vid skogskanten, mellan skolan och den bergiga naturen, för umgänge och olika aktiviteter för de äldre eleverna.



**Naturslingsor:**  
Båda skolgårdarna är nära kopplade till den omgivande skogen med slingor som leder från gårdarna, genom skogen och till intressanta platser för utflykter i naturen.



*Handwritten signature*



# Fasadmaterial

Värma, äkta material i olika mönster som följer husets förskjutning i topografin, framhäver terrasserna och skapar vertikal rytm.



Referens: Träfasad mot gården i tre olika mönster



Visualisering: Träfasad mot gården med cortén på gavlarna



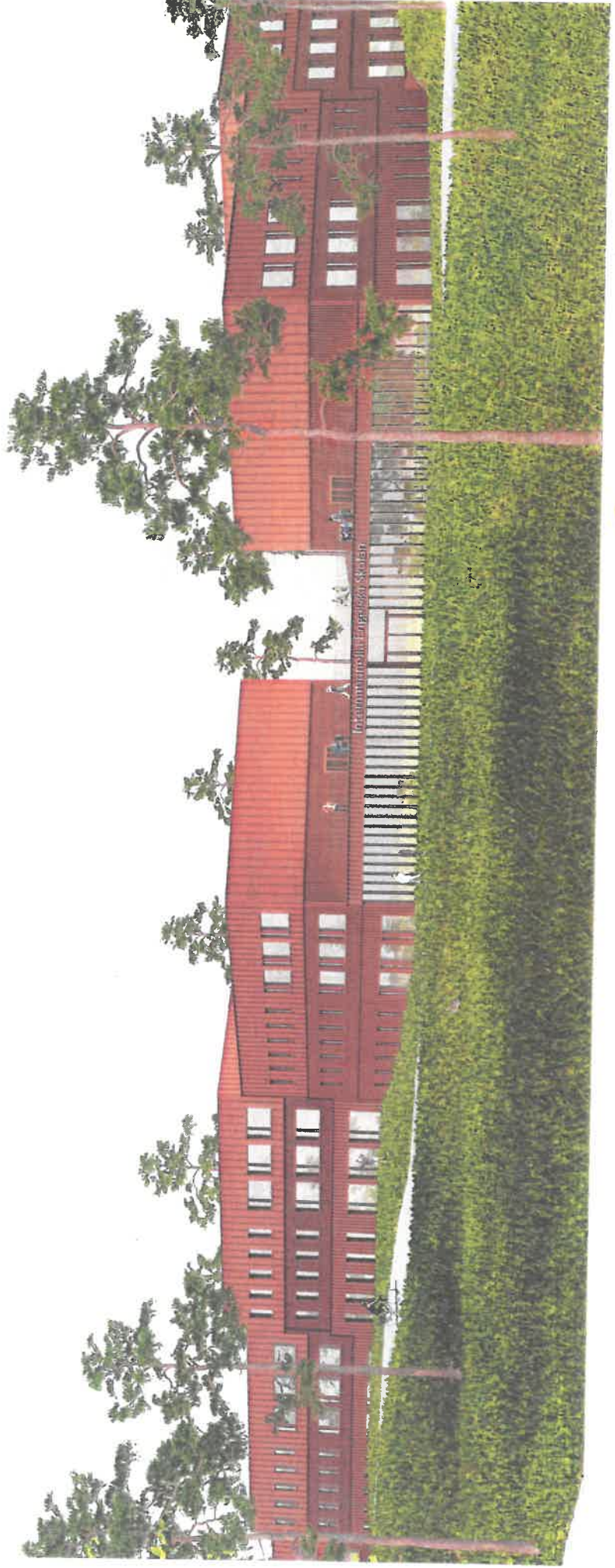
Referens: Cortén-fasad mot gatan i samma mönster som träfasaden



Visualisering: Cortén-fasad mot gatan

*Handwritten signature*

# Perspektiv från gatan

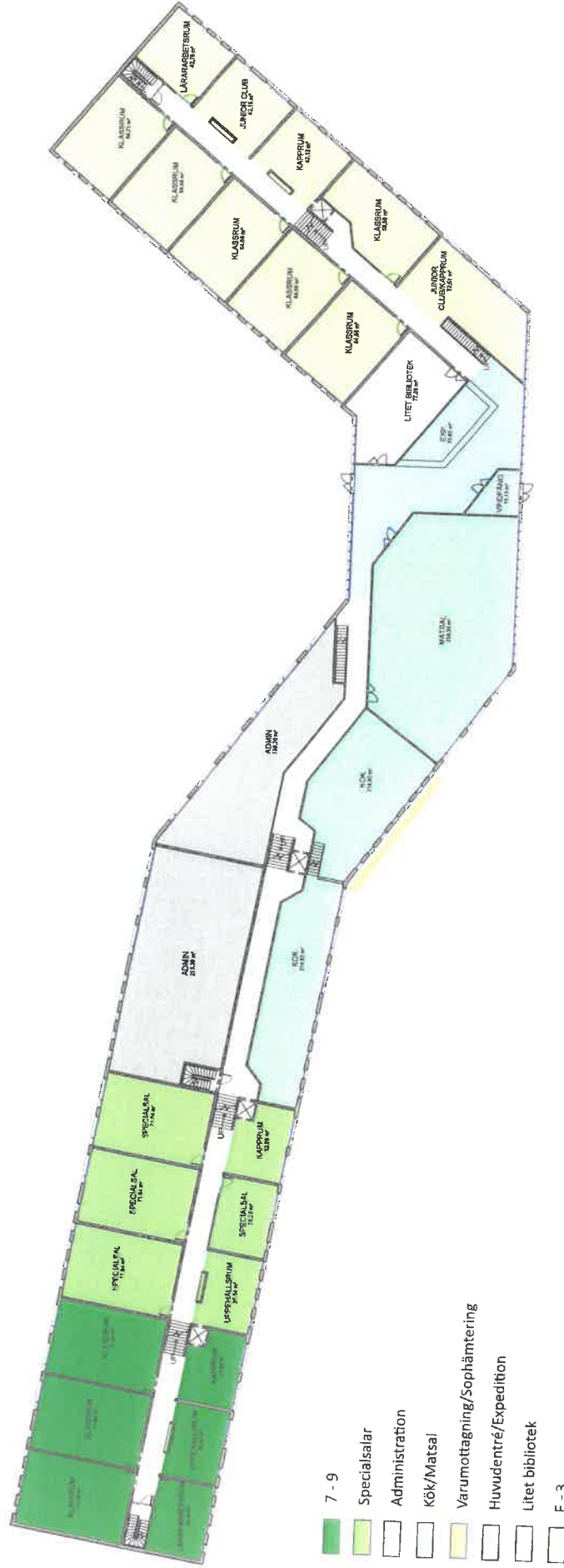


2 aw



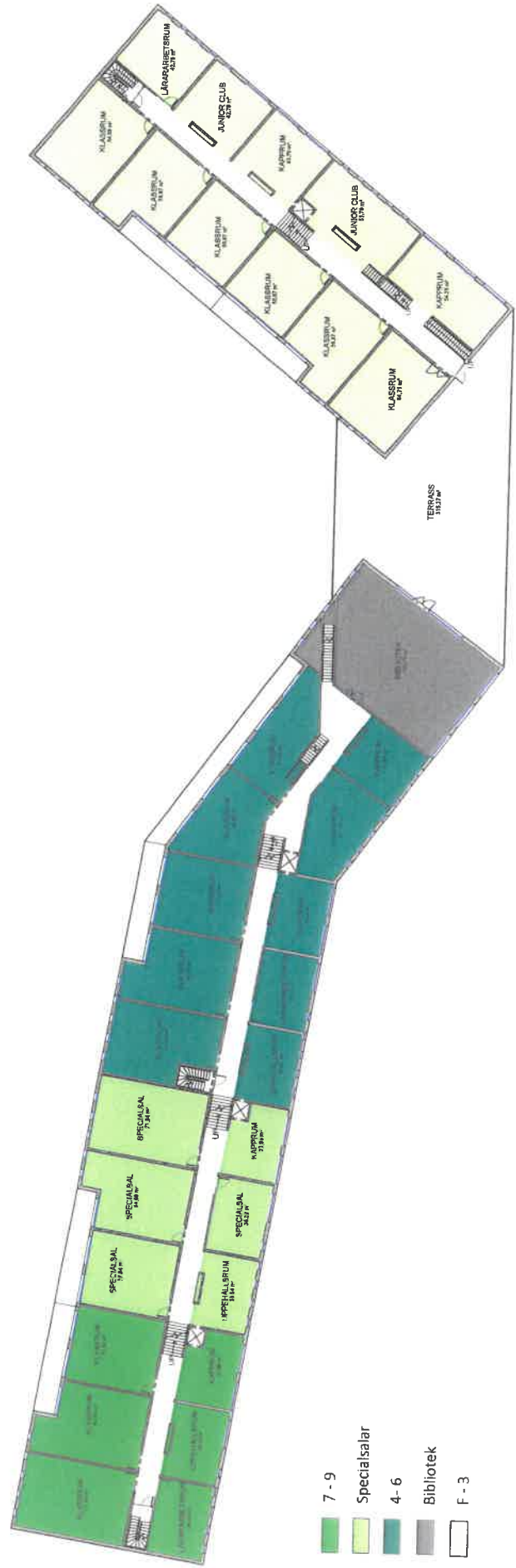


# Struktur plan 1



*Handwritten signature*

# Struktur plan 2



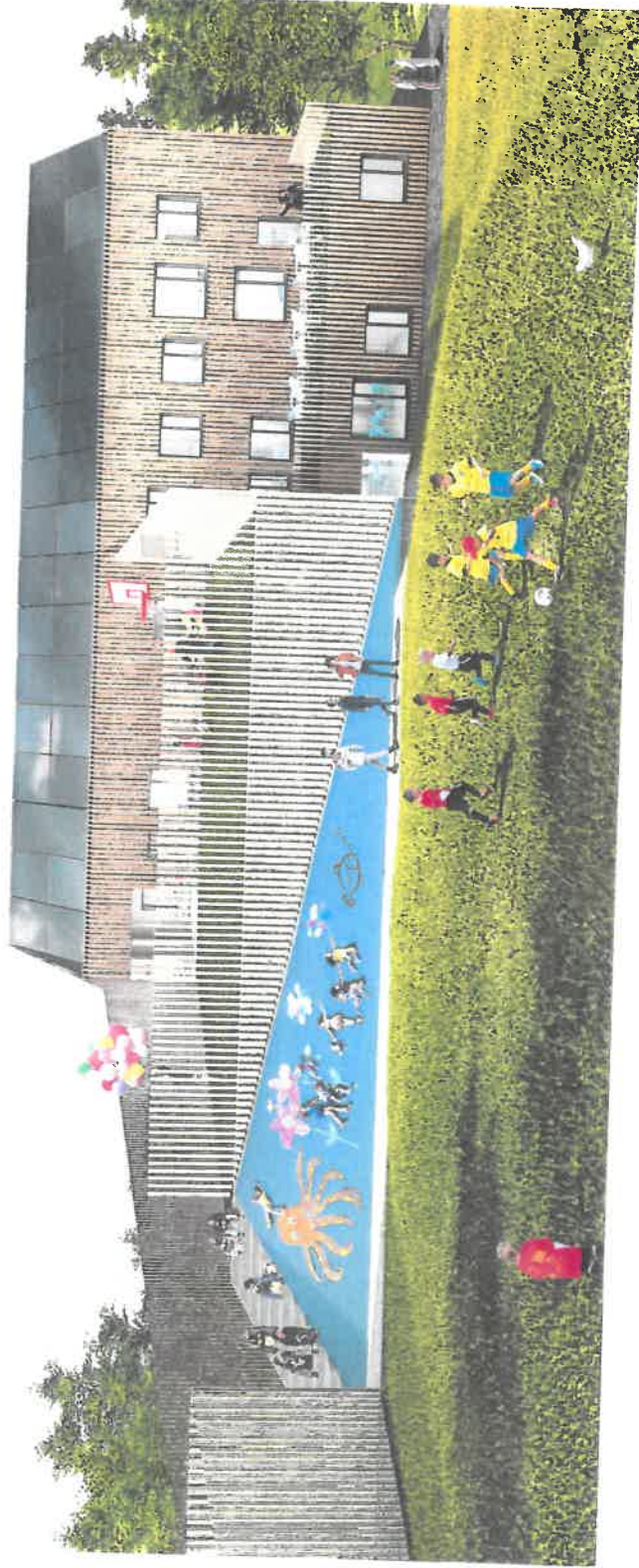
- 7 - 9
- Specialsalar
- 4 - 6
- Bibliotek
- F - 3

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



# TURAKO AB

BARNENS UTBILDNINGSMILJÖ I FOKUS



*Handwritten signature*





### SKOLFÄSTIGHETER FÖR FRAMTIDEN

Turako utvecklar trivsamma och moderna miljöer för skola och förskola. Vi har, tillsammans med våra entreprenörer tagit fram ett antal koncept där miljö, funktionalitet och kostnadseffektivitet är gemensamt fokus.

Skollokalen med dess tillhörande gårdsmiljö är, tillsammans med bra lärare/pedagoger, den viktigaste parametern för en bra förskola eller skola. Behovet av nya skolor och förskolor är på många håll stort liksom behovet av att ersätta omoderna eller slitna lokaler.

Här ser Turako ett stort behov och kan med sin erfarenhet göra stor samhällsnytta. Därför har vi sedan starten fokuserat på samhällsfastigheter och i synnerhet förskolor och skolor.

De miljöer för skola och förskola som Turako utvecklar ska på alla sätt vara långsiktigt hållbara och resurseffektiva. De ska ge den bästa arbetsmiljön för såväl elever som pedagoger utan att ta onödiga medel från den viktiga löpande verksamheten.

### VILKA VI ÄR

Turako AB är ett privatägt bolag och bildades 2009 av Johan Björklund, Magnus Widén och Ola Klinterhäll. Idag är vi åtta medarbetare och har en bred erfarenhet, både som fastighetsutvecklare och fastighetsägare.

Turakos vision är att skapa goda och trivsamma utbildningsmiljöer för våra barn. Detta sker genom specialisering, utvalda samarbetspartners och en effektiv process.

Sedan starten har vi hjälpt över 3 000 barn att få en riktigt bra utbildningsmiljö och vårt mål är att varje år se till att minst 1 000 barn får möjlighet att gå i en ny, modern och trivsam skola eller förskola.



TURAKO



*Handwritten signature*

## VARFÖR TURAKO?

Vi är specialister på skolfastigheter och återanvänder hela tiden vår kunskap och erfarenhet i nästa och nästa projekt. Det kommer våra kunder tillgodo.

Vi kan göra det snabbt. 9-12 månader från bygglov till inflyttning på förskola och 12-15 månader till inflyttning skola.

Vi är konkurrenskraftiga och kan utifrån en effektiv organisation och process skapa ett stort värde för våra hyresgäster i förhållande till hyreskostnaden.

Turako är numera en långsiktig ägare med hög grad av personlig kontakt!



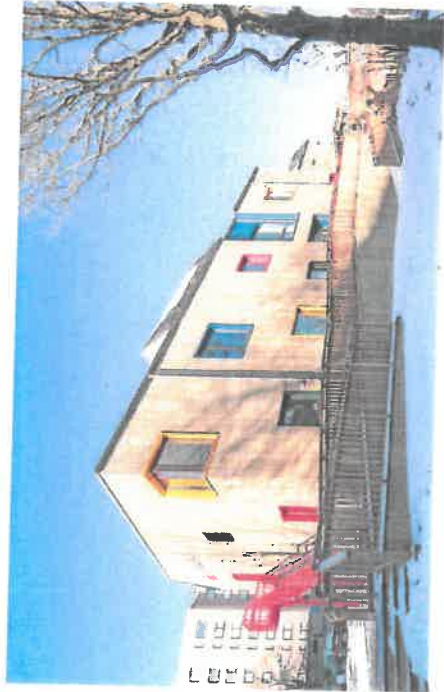
## VÅRA STYRKOR ÄR ATT VI..

- ...har ett brett nätverk inom alla intressentgrupper – relationer
- ...har fokus på **långsiktighet** och hållbara lösningar för våra hyresgäster
- ...har ett **samhällsperspektiv** i utvecklingsprocessen
- ...är **flexibla, lyhörda och kreativa** för att hitta lösningar
- ...har **lång erfarenhet** från olika typer av fastighetsutvecklingsprojekt
- ...kan tidigt identifiera lönsamhet och **genomförbarhet** i fastighetsprojekt



*Handwritten signature or initials.*

REFERENSprojekt



FÖRSKOLAN TYPOGRAFFEN, AXELSBERG

Yta BTA (kvm)	1 300
Antal barn	130
Färdigställd	Nov 2016
Entreprenör	Friendly Building



FÖRSKOLAN VENDELSON HAGE, HANINGE

Yta BTA (kvm)	800
Antal barn	90
Färdigställd	Aug 2014
Entreprenör	Friendly Building



*Handwritten signature or initials.*



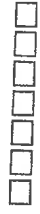
REFERENSPROJEKT



SKAPASKOLEN, HUDDINGE  
Yta BTA (kvm) 5 200  
Antal barn 500  
Färdigställd Dec 2018  
Entreprenör Friendly Building



FÖRSKOLAN SOLANGEN, HUDDINGE  
Yta BTA (kvm) 1 300  
Antal barn 130  
Färdigställd Apr 2018  
Entreprenör Friendly Building



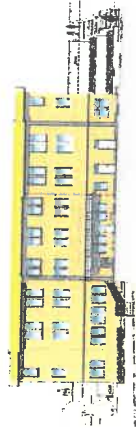
Handwritten signature

REFERENSPROJEKT



FORSKOLA JUNGFRUSUND, EKERC

Yta BTA (kvm)	1 300
Antal barn	140
Färdigställd	Aug 2018
Entreprenör	Winge bygg



FORSKOLA SPARBANKSBOKEN, HÄGERSTEN

Yta BTA (kvm)	1 305
Antal barn	130
Färdigställd	Aug 2018
Entreprenör	Moelven



VÄSTRA LÄNNA SKOLA, HUDDINGE

Yta BTA (kvm)	5 200
Antal barn	660
Färdigställd	Jul 2018
Entreprenör	Moelven



TOLLARE SKOLA, NACKA

Yta BTA (kvm)	1 300
Antal barn	200
Färdigställd	Jun 2018
Entreprenör	Flexator



FORSKOLAN UTFORSKARNA, LUND

Yta BTA (kvm)	1 480
Antal barn	150
Färdigställd	Jul 2017
Entreprenör	Moelven



FORSKOLA BLÅBARSSTÄLLET (TULLBYGÅRD), HUDDINGE

Yta BTA (kvm)	508
Antal barn	80
Färdigställd	Aug 2017
Entreprenör	Moelven



TURAKO



*Handwritten signature*

REFERENSPROJEKT



LÄNNERSTA SKOLA (TIDIGAREBYGGD) NÄCKA

Yta BTA (kvm)	500
Antal barn	Ca 120
Färdigställd	Jun 2017
Entreprenör	Flexator



FORSKOLAN HOVSLAGAREN, JAKOBSBERG

Yta BTA (kvm)	1 261
Antal barn	130
Färdigställd	Jun 2016
Entreprenör	Flexator



FORSKOLA FRYKEN, FÄRSTA

Yta BTA (kvm)	1 272
Antal barn	120
Färdigställd	Nov 2015
Entreprenör	Moelven



FORSKOLA SANDVÅDDEN, EKERÖ

Yta BTA (kvm)	1 020
Antal barn	110
Färdigställd	Dec 2013
Entreprenör	Flexator



JORDENS SKOLA, NORRTÄLJE

Yta BTA (kvm)	3 300
Antal barn	350
Färdigställd	Aug 2013
Entreprenör	NCC



SKOLA VENDELISO HAGE, HÄRINGE

Yta BTA (kvm)	3 300
Antal barn	350
Färdigställd	Aug 2012
Entreprenör	NCC



*Handwritten signature or initials.*



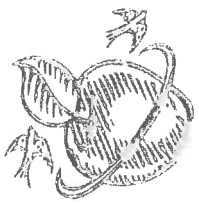


Internationella

**Engelska Skolan**



*Handwritten signature or initials in blue ink.*



Internationella

Engelska Skolan

## Where Our Teachers Come From (2017-2018)



Country	Percentage
Sweden	46%
United States	13%
Canada	11%
UK and Ireland	13%
Other	17%

*Handwritten signature*



Internationella

Engelska Skolan

# Schools in Sweden – 2017-2018

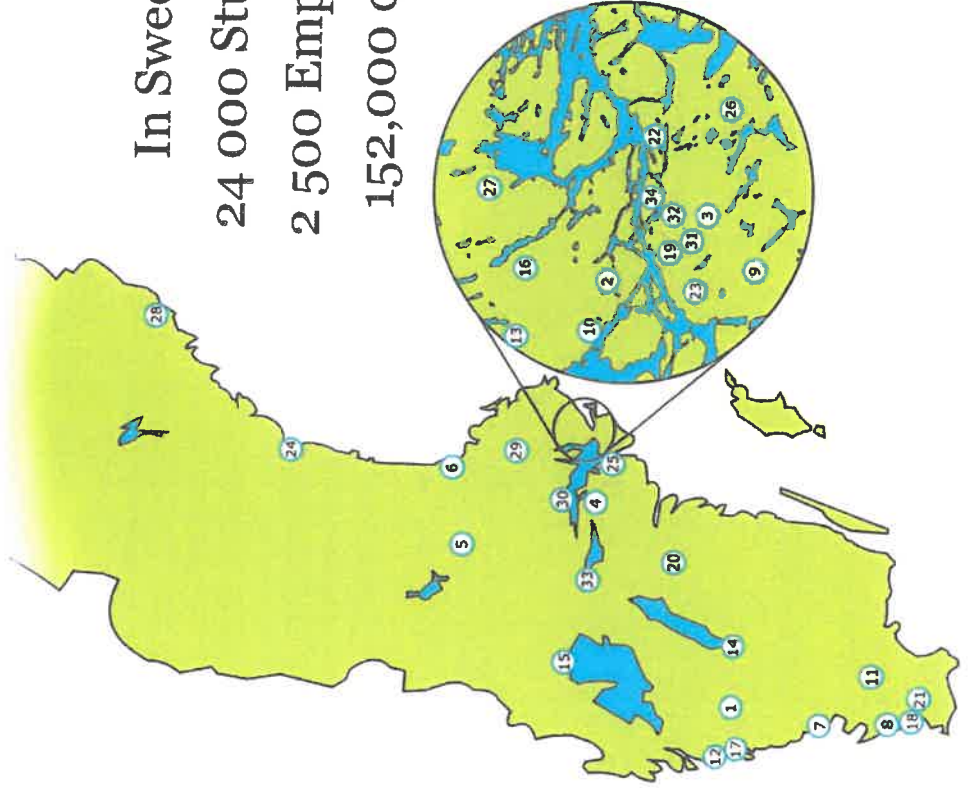
## Middle Schools

- 1) Borås
- 2) Bromma
- 3) Enskede
- 4) Eskilstuna
- 5) Falun
- 6) Gävle
- 7) Halmstad
- 8) Helsingborg
- 9) Huddinge
- 10) Hässelby Strand
- 11) Hässelholm
- 12) Johanneberg (Göteborg)
- 13) Järfälla
- 14) Jönköping
- 15) Karlstad
- 16) Kista
- 17) Krokslätt (Göteborg)
- 18) Landskrona
- 19) Ljuleholmen
- 20) Linköping
- 21) Lund
- 22) Nacka
- 23) Skärholmen
- 24) Sundsvall
- 25) Södertälje
- 26) Tyresö
- 27) Täby
- 28) Umeå
- 29) Uppsala
- 30) Västerås
- 31) Älvsjö
- 32) Årsta
- 33) Örebro

## Upper Secondary

- 34) Södermalm

In Sweden  
24 000 Students  
2 500 Employees  
152,000 queue



*Handwritten signature*



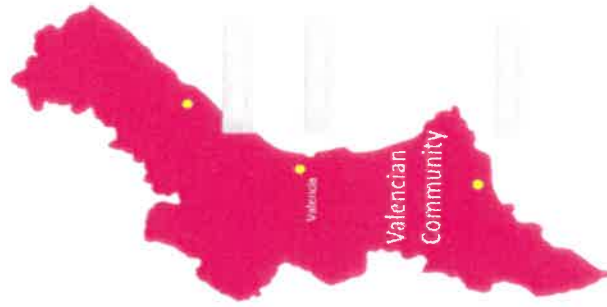
Grupo Educativo

**iale · Elian's**

## Schools in Spain – 2017-2018

**SPAIN**

**Valencian Community**



In Spain  
1 600 Students  
260 Employees



*Handwritten signature*





2a

## **IES Generell beskrivning av verksamhet**

Internationella Engelska Skolan har lång och djup erfarenhet inom utbildning och är nu på sitt 21:a år som friskola i Sverige. Vi har beprövade rutiner och metoder för att omvandla våra övertygelser till verklighet. Här några:

**Behärska engelska språket** – Upp till hälften av undervisningen sker på engelska, i huvudsak med lärare från engelskspråkiga länder. Engelskan ska normalt användas som samtalspråk i korridorer och klassrum. Även andra moderna språk, som spanska, undervisas i huvudsak av lärare som har dessa språk som sitt modersmål. Våra skolor präglas av en internationell atmosfär. Blandningen av lärare från många olika länder bidrar i hög grad till det. IES främjar full tvåspråkighet – färdigheterna i svenska språket utvecklas parallellt med engelskan.

**En trygg och ordnad skolmiljö i vilken lärare kan undervisa och elever lära** – Vi har ordningsregler, "Code of Conduct", som signeras av föräldrar och elever. Rektorn ska vara närvarande, synlig och aktiv under skoldagen. Klassen samlas punktligt till lektion i led utanför klassrummet. Ordning råder i klassrummet. Graffiti tolereras inte någonstans. Golv ska hållas fria från skräp. Goda vanor upprätthålls; "Yes, please", "No, thank you". Lärare och annan personal klär sig professionellt för den arbetsplats skolan utgör. Varje uttryck för mobbning eller kränkning åtgärdas genast och kraftfullt. Skolans toaletter ska hållas fräscha och rena. Lärare och annan personal tilltalas med titel, Mr/Ms/Dr, och efternamn; "Mr Larsson, Dr Heimeier". Varje skola har ett starkt team för elevvård. Rektorn ska regelbundet träffa elevrådet och lyssna på dess iakttagelser. PTA – Parent/Teacher Association – bildar extra stöd för skolan. Årliga enkäter till elever och föräldrar ger ytterligare information till rektor och huvudman om vad som behöver förbättras. Genomgående betonas att skolan är en arbetsplats. Alla bör känna stolthet över skolan som en ren och väl fungerande arbetsplats.

**Höga akademiska förväntningar och ambitioner** – Lektioner startar i tid och lektionstiden ska utnyttjas fullt ut, utan element som distraherar. Arbetsminnet hos varje elev måste kunna fokuseras på de uppgifter som ska utföras. Skolan håller noga reda på elevernas närvaro och mönster i frånvaro. Varje elev har en mentorlärare. Mentorn ringer hem eller träffar föräldrarna minst en gång per månad. Extra stödklasser för varje ämne, minst en timma per vecka. Snabba utvärderingar görs efter varje avsnitt i ett ämne, för att säkra att alla har förstått. Ett system med "Academic notices" används för att ge tidig och tydlig varning till elever och föräldrar, när det finns risk för att mål inte nås. Läxor ges regelbundet. Föräldrar hålls väl informerade om kursplanen i ett ämne för terminen, provtillfällen, med mera; stöd från föräldrar uppmuntras. Extra resurser läggs ner på goda och näringsrika skolluncher för både elever och personal. Lärare förväntas bidra med extra aktiviteter varje vecka inom sina intresseområden. Mentorer sitter ner med föräldrar och elev mitt i varje termin för utvecklingssamtal; en rapport om hur det går för eleven i olika ämnen sänds ut i förväg, som grund för samtalet.

Goda exempel delas mellan våra grundskolor, i en atmosfär av samarbete för alla våra skolors och elevers bästa.

## Drivkraften bakom Friendly Building

Ingrid Westman är civilingenjören från KTH, som 2012 grundade Friendly Building med ambitionen att kombinera och förena god arkitektur med att bygga passivhus och plusenergihus. För att nå dit, utvecklades ett eget modulsystem tillsammans med noggrant utvalda leverantörer och samarbetspartners. Ingrid är certifierad passivhus-expert och har 20 år i byggbranschen, både som entreprenör och beställare, vilket skapat värdefull och ovärderlig kunskap. 2016 omsatte bolaget drygt 100 miljoner kronor. Friendly Building har som mål att bidra till ett bättre klimat genom de hus de bygger själva och den kunskap de delar med sig till resten av världen. Vi bygger med hjärtat, för din och miljöns skull. Ingrid och Friendly Building har fått en rad utmärkelser och nomineringar i diverse bygg- och hållbarhetstävlingar, bland annat UpplandsVäsby's hållbarhetspris 2017 och Örebro kommuns byggnadspris 2016.



Ingrid Westman  
grundare och ägare Friendly Building,  
Trebarnsmor och värmdöbe.



### Kvarter Pluto i Tyresö

76 små hyresrätter med smarta planlösningar. Det första flerbostadshuset i Sverige att certifieras enligt internationell passivhusstandard (IGPH). Byggtid 9 månader, varav 6 månader på plats.



### Skapaskolan i Huddinge

En friskola för 500 elever från förskoleklass upp till högstadiet, med fokus på modern teknik och hälsa. Skolbyggnaden är cirka 5000 kvadratmeter och byggd med passivhusteknik. Solceller på taket som Friendly Power tillhandahåller skolan.



Tack vare att samtliga hus produceras i en permanent fabrik kan Friendly Building erbjuda lägre produktionskostnader. Vår metod ger också en kortare byggtid än platsbyggt, tack vare att vi kan börja med huset samtidigt som mark- och grundläggningsarbeten påbörjas. Dessutom är det mer rationellt att bygga i en fabrik där var sak har sin plats, vi har bra lyftanordningar och vi slipper bygghissar och dåligt väder.

### Vi bygger för framtiden och driver på utvecklingen

Vi mår bra i själen av att bygga passivhus och vi drivs av att bygga väldesignade passivhus på ett smart sätt. Eftersom vi tagit fram och utformat en byggmetod som både har en lägre kostnad och kortare byggtid, har vi råd att satsa lite extra på arkitektoniska detaljer och avancerade solceller och batterilösningar. På så sätt hjälper vi också till att driva på teknikutvecklingen.

*"Husen vi bor i påverkar både sociala miljön, klimatet och vårt eget välmående. På Friendly Building bidrar vi till en bättre och mer hållbar värld genom att bygga väldesignade passivhus på ett smart sätt"*

### Materialen vi använder skapar designfrihet

Våra stommar är av återvunnet stål, med betongbjälklag. Stålet ger oss stora arkitektoniska möjligheter och frihet att designa husen som vi vill och betong i bjälklaget ger goda ljud- och brandegenskaper. Våra stommar håller ljudklass A.

### Nära samarbeten och gemensamma mål

För att ständigt kunna utveckla och förbättra vår byggmetod och våra produkter, värderar vi nära och långsiktiga samarbeten med våra Samarbetspartners. I alla våra projekt har vi därför samma team, från arkitekter och konsulter till fabriks- och byggarbetare. Det är en enorm styrka som leder till att projektet flyter på enligt planeringen utan oväntat byggstrul.

### Passivhus – för en hållbar och ekonomisk framtid

Det som främst kännetecknar passivhus är att de har ett bra klimatskal, utan onödigt värmeläckage. Installationerna behöver inte kompensera för ett dåligt hus. Husen utrustas sedan med teknik som effektivt tar tillvara den energi som alstras inomhus av människor, elektrisk utrustning och solinstrålning. Detta minskar energibehovet för uppvärmning till ett minimum. Med solpaneler på taket går det till och med att nettogenerera energi på årsbasis – så kallade "plushus". Kraven på isolering och teknik som krävs för att bygga passivhus, kan i vissa fall ge en högre initial kostnad men som man normalt tjänar igen efter bara några år i form av betydligt lägre uppvärmningskostnader. Men i och med vår byggmetod, är det inte ens säkert att det blir dyrare i början, tvärt om faktiskt.

### Våra främsta styrkor:

- Vi bygger passivhus enl. IGPH och minst nollenergihus
- Nära samarbete med utvalda arkitekter vilket ger branschunika hus med god arkitektur
- Vår byggmetod med volymelement ger maximal förtillverkningsgrad vilket resulterar i lägre kostnad och kortare projekttid



### Våra samarbetspartners:

#### **Street Monkey Architects**

– står ofta bakom designen av de hus vi bygger och gör alltid våra bygghandlingar.

#### **Exengo**

– är konsulter som är duktiga på installationer och energisamordning.

#### **InventiAir**

– svenskt greentechbolag som är proffs på luftströmmar inomhus.

#### **Subfloor**

– levererar funktionella, miljövänliga och uppreglade golv av hög kvalitet, som också ger den bästa ljudmiljön.

#### **Friendly Power**

– ett dotterbolag som möjliggör solceller på alla våra skolprojekt utan kostnad för skolan.



# FRIENDLY BUILDING BUILDING FRIENDLY

På våra nordliga breddgrader har vi under vinterhalvåret alltid behövt använda stora mängder energi för att få en behaglig temperatur inomhus. Men om vi ska klara de tuffa klimatmål som krävs för att rädda vår planet, måste vi radikalt minska vår energianvändning. Friendly Building grundades 2012 med ambitionen att kunna vara med och bidra till en hållbar och bättre värld, genom att bygga väl-designade passivhus på ett smart sätt. Sedan dess har vi genomfört många framgångsrika och uppskattade projekt med vår effektiva och hållbara produktionsmetod. Vi har byggt flerbostadshus, radhus, skolor och förskolor, alla byggda på ett sätt som värnar och respekterar både sociala miljön, klimatet och vårt eget välmående.

## Unik byggmetod skapad med värme

Alla innovativa hustillverkare har sin metod för att bygga. Sättet vi bygger på idag, är resultatet av många års erfarenhet och utveckling där vi studerat och provat oss fram för att kunna erbjuda bästa möjliga lösning. Vi har utmanat oss själva, våra samarbetspartners och hela branschen för att kunna uppnå en säker, effektiv och hållbar metod som ger maximalt energieffektiva passivhus med ett härligt inomhusklimat.

På Friendly Building har vi lyckats med kombinationen att bygga vackra passivhus genom prefab-produktion på fabrik och som håller hög arkitektonisk nivå med fokus på design och funktionalitet. Det är vi ensamma om. På Friendly Building brinner vi lika mycket för våra hus och kunder som för att rädda världen.

***"Om vi ska klara de tuffa klimatmål som krävs för att rädda vår planet, måste vi radikalt minska vår energianvändning i Sverige och i världen".***

## Kortare byggtid, lägre projektkostnad och högre kvalitet

Våra energismarta hus (15 kWh/m<sup>2</sup>, år) ritas av arkitekten för att passa platsen och verksamheten, på konventionellt vis. Sedan delar vi upp huset i volymer i samband med att stommen projekteras. Volymelementen produceras industriellt enligt detaljerade ritningar på vår fabrik i Polen där installationer, kök och badrum färdigställs. Därefter monteras husen ihop på plats i Sverige av kunniga och erfarna passivhusproffs som besitter den värdefulla kunskapen om alla avgörande tekniska detaljer. Trots att vi bygger av volymelement så får vi inga skarvar. Det beror på att väggar mm byggs klart på byggarbetsplatsen, med samma teknik som resten av väggen. Vår goda förmåga att minimera köldbrygorna och maximera lufttätheten är avgörande för att kunna leverera ett energieffektivt hus. Byggnadens lufttäthet kontrolleras genom mätning. Tillslut mäts allting i brukarskedet för att se att husets drift är som projekterat.

## Visste du att...

*...fastigheter står idag för omkring 40% av den totala energianvändningen i Sverige. Uppvärmningen av våra hus är en avgörande fråga men få är villiga att göra avkall på ett behagligt inomhusklimat. Passivhus är den lika enkla som effektiva lösningen.*

*Internationella passivhuset är ursprungligen grundat på svenska byggmetoder men utvecklades i Tyskland 1991. Det är en internationell rörelse, så det vi bygger i Sverige sprids till hela världen. I Kina bygger man idag hela städer med passivhus, tack vare lyckade projekt i Europa.*



***"Vi bygger med hjärtat, för din och miljöns skull"***

## Överenskommelse mellan Turako AB, 556787-5876 och Internationella Engelska Skolan i Sverige AB, 556462-4368 gällande ny skola i Charlottendal, Värmdö kommun

Turako ("Hyresvärden") och Internationella Engelska Skolan ("Hyresgästen"), tillsammans ("Parterna") har ingått denna överenskommelse om att Hyresvärden skall uppföra och till Hyresgästen upplåta en nyproducerad tre-parallellig skola för årskurserna F-9 i Charlottendal.

Skolan skall uppföras i allt väsentligt enligt de skisser som lämnas in till Värmdö kommun och utifrån Parternas gemensamma program för skollokaler som är i enlighet med alla kända myndighetskrav och riktlinjer.

Skolan skall ha hög miljöprofil, innehålla fullt utrustat tillagningskök och vara anpassad för att utvalda delar av lokalerna skall kunna nyttjas även utanför skoltid.

Skolan ska vara färdigställd senast till ht-2021 och Hyresvärden skall säkerställa att det vid den tidpunkten finns tillgängliga lokaler för skolidrott. Huvudtanken är att Värmdö kommun vid denna tidpunkt byggt en närliggande idrottshall med avsikt att hyra ut till skolan under dagtid. Hyresvärden kommer också att erbjuda Värmdö kommun att bygga, äga och förvalta idrottshallen om det anses som en bättre lösning. Om ingen av dessa alternativ är säkerställda innan hyresavtal och bygglov avser Hyresvärden att, inom given byggrätt, komplettera skolbyggnaden med en normalstor gymnastiksal (referens Länna skola).

Parterna är också överens om att hyresavtalets längd skall vara minst 15 år och att den offererade bashyran inte skall överstiga 17000 kr/elev inklusive moms men exklusive idrottslokaler. Gränsdragning i hyresavtalet skall vara i allt väsentligt som Länna skola när det gäller utrustning gård och ansvar för drift och underhåll.

Överenskommelsen innebär att Parterna jobbar exklusivt med varandra i syfte att erhålla markanvisningsavtal med Värmdö kommun och att Parterna förbinder sig att göra sitt yttersta för att ingå nödvändiga avtal samt anskaffa nödvändiga tillstånd för att kunna färdigställa skolan tillsammans och inom föreskriven tid.

Danderyd 2018-04-15

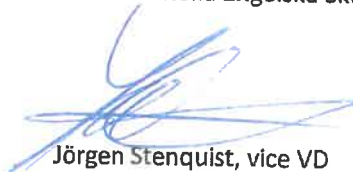
Täby 2018-04-15

Turako AB

Internationella Engelska Skolan i Sverige AB



Magnus Widén, VD



Jörgen Stenquist, vice VD



Mellan Värmdö kommun, org.nr. 212000-0035, nedan kallad Kommunen, och XXX (org.nr XXXXXX-XXXX), nedan kallad Tomträttshavaren har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt **Tomträttsavtalet** eller ”**detta avtal**”.

### § 1 UPPLÅTELSE

Kommunen upplåter från och med den XXXX-XX-XX (**Upplåtelsedagen**) till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Gustavsberg X:XXX i Värmdö kommun i det skick fastigheten har dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

### § 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, X kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgäld inte betalas på föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

### § 3 ÄNDAMÅL

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

- Lokaler X kvm bruttoarea (BTA)

### § 4 BYGGNADSSKYLDIGHET

Tomträttshavaren ska ha färdigställt ny bebyggelse inom tomträtten omfattande X kvm bruttoarea så att skolverksamhet för F-3 kan starta senast höstterminen 2021.

Om bebyggelse inte har färdigställts vid denna tidpunkt ska Tomträttshavaren till Kommunen erlägga vite om 15 000 000 kronor. Vitet ska erläggas senast en vecka efter tidsfristen gått ut.

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

### § 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

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

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar ska av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, ska de, inom av kommunen bestämd skälig tid, ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under

förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten ska hållas i vårdat skick.

#### **§ 6 ÄNDRING AV ÄNDAMÅL**

Ändring av det i § 3 bestämda ändamål får inte ske utan kommunens skriftliga medgivande.

#### **§ 7 VATTEN, AVLOPP OCH GATUKOSTNADER**

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

#### **§ 8 UPPLÅTELSE**

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

#### **§ 9 ÄNDRING AV AVGÄLD**

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

#### **§ 10 UPSÄGNING AV AVTALET**

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

#### **§ 11 LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får anlägga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i Fastighetens mark. Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i Fastigheten.

Kommunen skall äga tillträde till Fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar.

Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttsinnehavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på Fastigheten.

#### **§ 12 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.**

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



### § 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

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

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

### § 14 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

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

### § 15 KONTROLL

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

### § 16 ÖVRIGT

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

.....

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

Värmdö den .....

.....den .....

Värmdö kommun

Tomträttshavaren

.....

.....

.....

.....

Kommunens namnteckningar bevitnas:

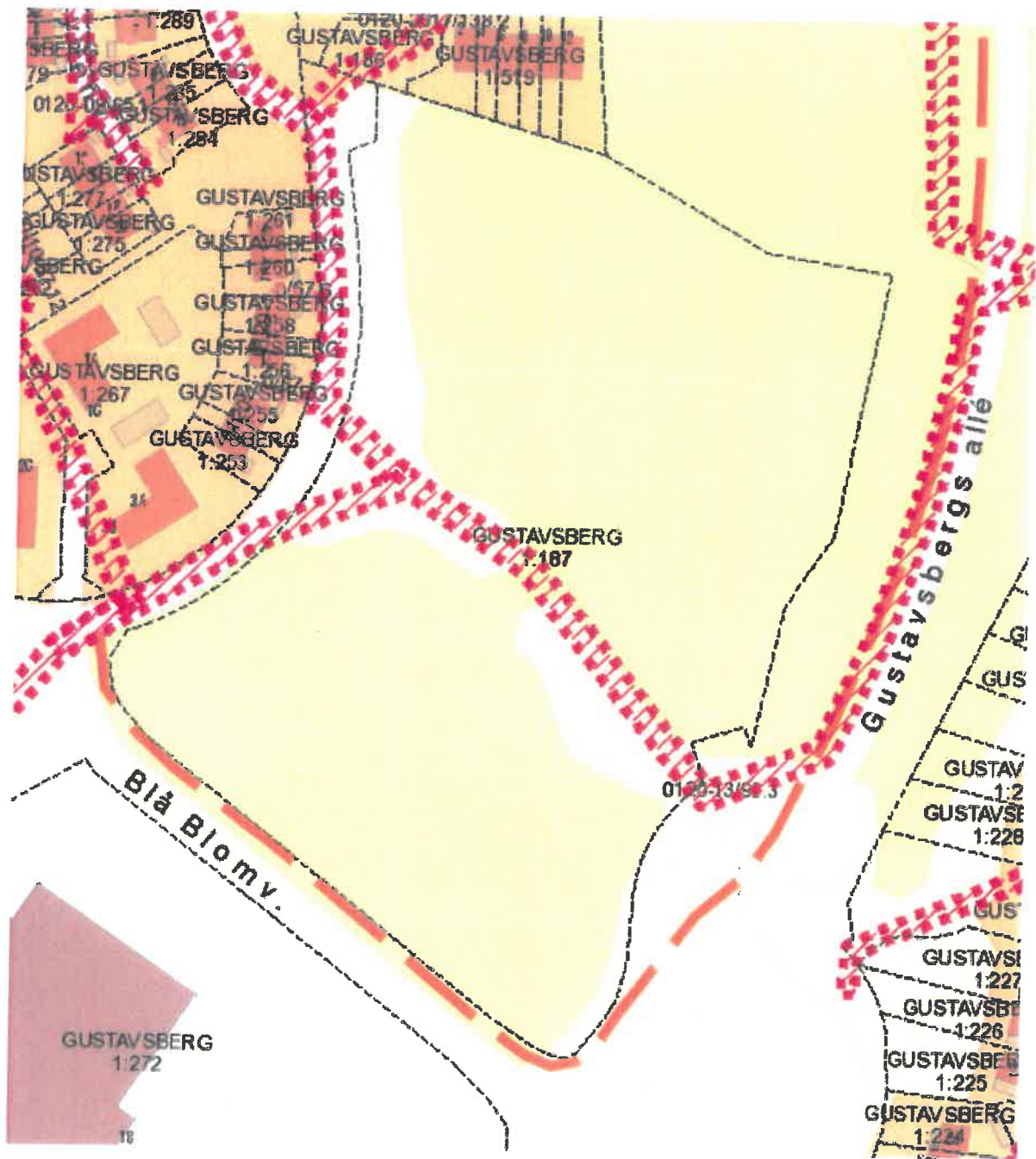
Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

.....

.....

.....

.....





IM Norrtälje 135 / 377  
**Riksarkivet**

BILAGA 5

**HLA 422-2018/04098**

Inkom: 2018-02-02

Avslutat:

Handläggare:

## Beställning av inskrivningshandlingar

### Uppgifter om fastigheten

Län	Stockholms län
Kommun	Värmdö kommun
Församling	Gustavsbergs församling
Fastighetsbeteckning	Gustavsberg 1:187

### Kopiebeställning

Servitut      Inskrivningsdatum: 2004-05-19, Aktnummer: 04/23839

### Leveransuppgifter

Jag som beställer är	Myndighet
Organisation	Värmdö kommun
Beställare	Anna Sand
Postadress	Gustavsberg
Telefon dagtid	08-57048065
E-post	anna.sand@varmdo.se
Jag vill helst få svar via	E-post
Faktureringsadress	Värmdö kommun, ANNSAN1
	Lev.fakt.service VK001
	Box 101
	134 22 Gustavsberg

*ms*

*ms*

## VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Nätområde Värmdö  
Littera ÅL547

### MARKUPPLÅTELSEAVTAL FÖR ELLEDNING I MARK SAMT TRANSFORMATORSTATION

Mellan undertecknade JM Värmdöstrand AB org. nr 556001-6213 nedan benämnd/a fastighetsägaren, såsom ägare av fastigheten Gustavsberg 1:187 inom Värmdö kommun, Stockholms län, nedan benämnd/a egendomen, och Vattenfall Eldistribution AB, org. nr 556417-0800, nedan benämnd ledningsägaren, såsom ägare av fastigheten Bullandö 1:9 inom Värmdö kommun, Stockholms län, är följande avtal träffat till förmån för sistnämnda fastighet.

#### § 1 Upplåtelsens omfattning

Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt

- att nedlägga och för all framtid bibehålla elledning i mark med en systemspänning av högst 24 kV, samt transformatorstation, jämte tillhörande anordningar från gata till plats för transformatorstiosk enligt ritning nr VÄR33100. I det följande används benämningen ledningen även om avtalet enligt kartskissen omfattar flera ledningar,
- att på egendomen nu och framdeles fälla för ledningen hinderliga eller dess drift hinderliga träd och buskar, vilka förblir fastighetsägarens egendom.
- att i erforderlig omfattning äga tillträde till egendomen för ledningens nedläggande samt för tillsyn, underhåll, omläggning och reparation, varvid ledningsägaren har rätt, i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iaktta av fastighetsägaren givna anvisningar med avseende på rätten att ta väg.

#### § 2 Föreskrifter

- Ledningsägaren skall utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- Om koncessionen för ledningen upphör eller ledningen av annan anledning inte längre skall nyttjas, åtar sig ledningsägaren att på egen bekostnad tillse att egendomen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen. Om det är påkallat från allmän eller enskild synpunkt skall ledningsägaren i samband härmed tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort.
- Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet ändra markanvändningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras.  
Byggnad får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen.
- Fastighetsägaren får inte i ledningens närhet utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande spränga, fälla träd, schakta eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Det åligger ledningsägaren att utmärka elledningen på marken och att genom sakkunnig personal utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder vid utförande av nyss nämnda arbeten samt att ersätta fastighetsägaren de merkostnader som uppkommer för honom till följd av anvisade åtgärderna.

Ledningsägarens åtaganden att utan kostnad för fastighetsägaren vidta lämpliga skyddsåtgärder eller att svara för merkostnader till följd av anvisade åtgärder enligt detta moment är begränsade till oförändrad markanvändning.

#### § 3 Tillträde

Ledningsägaren får omedelbart ta i anspråk de i enlighet med 1 § upplåtna rättigheterna. Rättigheterna anses ha tagits i anspråk då ledningsförläggningen eller avverkning för ledningen påbörjats. Med avverkning skall dock inte förstås borttagande av enstaka träd och buskar i samband med stakningsarbeten.

#### § 4 Ersättning för bestående skada

- För bestående skada och intrång som uppkommer genom ledningens nedläggande och bibehållande, skall ledningsägaren betala en engångsersättning som skall beräknas efter de värderingsgrunder för jordkabelintrång som allmänt tillämpas vid tidpunkten för tillträde.



- b) Överenskommen ersättning skall, såvida inte lagfarts- eller inteckningsförhållandena i egendomen utgör hinder utbetalas senast tre månader efter det överenskommelse träffats.

Har tillräde ägt rum innan ersättningen erlägges, skall denna uppräknas enligt 4 kap 4 § expropriationslagen från den dag tillträdet skedde enligt definitionen i 3 § till tidpunkten för träffande av överenskommelse om ersättningen samt skall ränta enligt expropriationslagen utgå på det uppräknade beloppet från och med tillträdesdagen till och med betalningsdagen.

- c) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad, skall träffas särskild överenskommelse enligt 4 § a) och b) med arrendatorn för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.

#### § 5 Ersättning för tillfällig skada

- a) För tillfälliga skador som kan uppkomma vid och som följd av ledningens nedläggande, tillsyn, underhåll, ombyggnad och reparation skall ersättning utgå i varje särskilt fall. När abonnemangsförhållande föreligger skall ersättning dock inte utgå för obetydlig skada.
- b) Skador enligt 5 § a) skall värderas snarast efter skadans uppkomst. Kan överenskommelse i ersättningsfrågan inte träffas, skall tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.
- c) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen utarrenderad, skall träffas särskild överenskommelse enligt 5 § a) med arrendatorn för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.

#### § 6 Oförutsedd skada

Uppkommer fråga om ersättning för skada eller intrång, som uppstått efter ersättningens slutliga bestämmande och därvid inte kunnat förutses, skall ersättningsfrågan på fastighetsägarens begäran upptas till prövning. Eventuella skador till följd av elektromagnetiska fält skall behandlas enligt denna paragraf.

#### § 7 Ledningsförrättning m m

Detta avtal får, med undantag av 6 § och 10 §, läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslutet vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av egendomen eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

#### § 8 Överlåtelse av ledningen

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter i detta avtal.

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats och utväxats mellan parterna.

Ort..... Sollentuna ..... 2004-05-17

Ort..... Stockholm ..... 2004-05-29

Vattenfall Eldistribution Sverige AB

Lugla Silbom  
Sören Lindqvist Inger Tussöm

Fastighetsägare  
J4 Vårdöstrand A2  
Bo Jacq  
Magnus Berg

Egendomen eller del därav som berörs av ledningen eller annan anläggning som omfattas av detta avtal är inte utarrenderad eller på annat sätt upplåten med nyttjanderätt, intygas

Ort..... 20 - -

NORRTÄLJE TINGSRÄTT  
 Avskriften är kopian  
Överensstämmer med originalt.

Magnus Berg

Såsom arrendator/nyttjanderättshavare av ovan nämnda egendom godkänner jag/vi förestående avtal till alla delar i den omfattning min/vår rätt berörs.

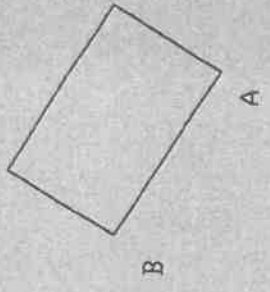
Ort..... 20 - -

0

.....

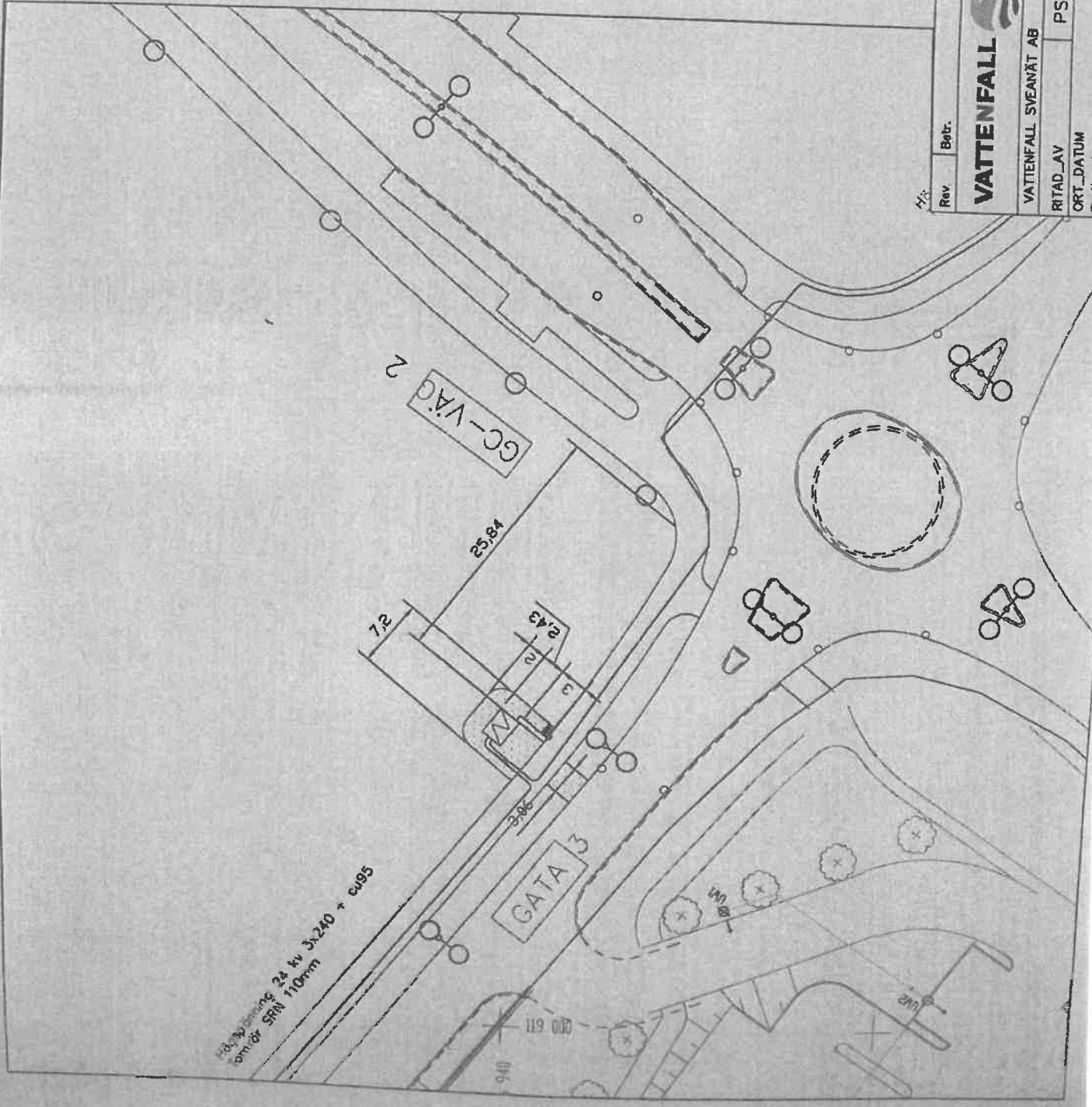
Von 3  
aw  
aw

64/23833



A = 76938,25 x 119033,89  
 B = 76940,23 x 119031,42

BT R



Höjnings 24 kv 3x240 + 0,95  
 för SRN 110mm

Rev	Betr.	Datum	Sign.

**VATTENFALL**

VATTENFALL SVEANÄT AB

RITAD\_AV PS

ORT\_DATUM

Ny transformatoriosk  
 Charlottendal Gata 3  
 "Skoltomten" Gustavsberg 1:7

RIT\_NR ID\_NR SKALA REG

**Skaffa digital brevlåda**

Med en digital brevlåda får du post från Bolagsverket och andra myndigheter digitalt i stället för på papper.

Läs mer på [bolagsverket.se/digitalbrevlada](http://bolagsverket.se/digitalbrevlada)

JOHAN ASKLUND  
REAL ADVOKATBYRÅ AB  
KUNGSGATAN 42  
103 90 STOCKHOLM

## Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 556787-5876

Företagsnamn: Turako AB

Bolagsverket har registrerat detta ärende om

- bolagsordning
- ökning av aktiekapitalet genom nyemission
- företrädare/firmateckning





Organisationsnummer	
556787-5876	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2009-08-24	2014-07-03
Dokumentet skapat	Sida
2018-04-24 09:07	2 (3)

Org.nummer: 556787-5876  
Firma: Turako AB  
Adress: Svärdvägen 13  
182 33 DANDERYD  
Säte: Stockholms län, Danderyd kommun  
Registreringslän:  
Anmärkning:

—  
—  
—  
—  
—  
**Detta är ett privat aktiebolag.**

**BILDAT DATUM**

2009-07-31

**SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL**

Aktiekapital: 432.729 SEK  
Lägst.....: 400.000 SEK  
Högst.....: 1.600.000 SEK

Antal aktier: 432.729  
Lägst.....: 400.000  
Högst.....: 1.600.000

**STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR**

701113-8539 Widén, Magnus Carl Mikael, Klingsta gård 22 lgh 1002,  
182 33 DANDERYD

**STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE**

580923-0054 Björklund, Lars Johan, Hjortstigen 9, 182 79 STOCKSUND

**STYRELSELEDAMÖTER**

760602-0233 Kastengren, Matts Gustaf Herbert, Tulevägen 16,  
182 63 DJURSHOLM

751230-1412 Klinterhäll, Lars Ola, Gränsvägen 17 B, 163 52 SPÅNGA

820525-0114 Looft, Johan Robert Victor, Karlavägen 1 lgh 1403,  
114 24 STOCKHOLM

640910-1208 Markgren, Agneta Karolina, Trappgränd 5, 182 74 STOCKSUND

**STYRELSESUPPLEANTER**

670606-1311 Kastengren, Carl-Johan Herbert, Grönviksvägen 34,  
167 71 BROMMA

**EXTERN (A) FIRMATECKNARE**

**REGISTRERINGSBEVIS****AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer	
556787-5876	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2009-08-24	2014-07-03
Dokumentet skapat	Sida
2018-04-24 09:07	3 (3)

540924-7573 Nielsen, Lars Peder, Kungsvägen 13, 195 70 ROSERSBERG

**REVISOR (ER)**

620204-1973 Örtegren, Mats Birger, Trappgränd 6, 182 74 STOCKSUND

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av  
ledamöterna

Firman tecknas av  
Nielsen, Lars Peder

i förening med en av  
ledamöterna

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman  
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 8 ledamöter  
med högst 4 suppleanter.

**BOLAGSORDNING**

Datum för senaste ändringen: 2018-03-23

**FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN**

Hembudsförbehåll

**VERKSAMHET**

Bolaget ska bedriva konsult- och affärsverksamhet med  
inriktning mot kommersiell fastighetsutveckling. Bolaget ska  
även direkt eller indirekt bedriva fastighetsutveckling, förvalta  
fastigheter och/eller fastighetsbolag samt bedriva med  
ovanstående förenlig verksamhet.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**KALLELSE**

Kallelse ska ske genom brev eller e-post.

**E-POSTADRESS**

magnus@turako.se

**FIRMAHISTORIK**

2009-08-24 Turako Fastighetsutveckling AB

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*