

SABOS KOMBOHUS MINI

ALLMÄNNYTAN PRESSAR BYGGPRISERNA PÅ SMÅ YTEFFEKTIVA LÄGENHETER



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

SABOs Kombohus Mini 3

Nu pressar Allmännyttan byggpriserna	3
På uppdrag av medlemmarna	4
Små lägenheter som passar många	5
Juryns motivering	6

Vinnare: Capella, PEAB PGS AB 7

Arkitektens tanke	9
Tekniska beskrivningar	12
Planritningar	19

2:a: Bo Mini, JSB AB 20

Arkitektens tanke	21
Tekniska beskrivningar	24
Planritningar	31

3:a: Aurora, Lindbäcks Bygg AB 32

Arkitektens tanke	33
Tekniska beskrivningar	36
Planritningar	43

Praktisk information 44

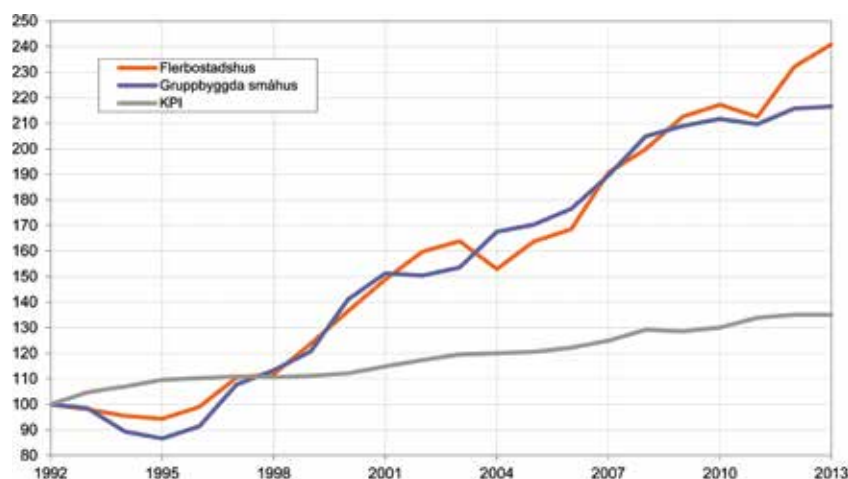
Förutsättningar för att avropa SABOs Kombohus Mini	44
Har ni ett projekt? Så här går ni vidare	46
Ta stöd av entreprenören i detaljplaneprocessen	48
Mark och grundläggning	50
Hjälpmedel när ni nyttjar ramavtalen	52
Röster från medlemmarna	55



SABOS KOMBOHUS MINI

- Husen byggs i 2–6 våningar.
- Husen består av enrumslägenheter på max 35 kvadratmeter och tvårumslägenheter på max 45 kvadratmeter.
- Pris: Max 14 000 kronor per kvadratmeter boarea, exklusive moms och tomt- och grundläggingskostnader.
- Följer gällande regler om tillgänglighet.
- Upphandlingen bygger delvis på Boverkets nya regler för bostäder om max 35 kvm (där reglerna gällande samnyttjandet av ytor är mer generösa).
- Upphandling: Konkurrenspräglad dialog enligt LOU.
- Tidplan: Ramavtalen börjar gälla april 2015 och gäller till och med 31 mars 2019.

BYGGNADSPRISINDEX MED AVDRAG FÖR BIDRAG, SAMT KPI



Höga byggpriser ger bostadsbrist

Det är tufft att bygga nytt idag, särskilt när det gäller hyresrätter. Skattesystemet har länge missgynnat hyresrätten och försvärat för nyproduktion, vilket ger hyresgästerna högre boendekostnader. Samtidigt vet vi att det behövs fler hyresbostäder i Sverige. I mer än hälften av landets kommuner råder bostadsbrist och i nära 85 procent av kommunerna saknas det hyresrätter enligt en rapport från Boverket. Det är dock inte viljan att bygga som saknas. De flesta allmännyttiga bostadsföretag uppger att de vill bygga fler bostäder, men att de hindras av att produktionskostnaderna skulle bli allt för höga.

Nu pressar Allmännyttan byggpriserna även på små yteffektiva lägenheter

Det är ingen hemlighet att det är svårt att bygga i Sverige idag. Och särskilt svårt att få ihop kalkylerna har de som bygger hyresrätter. Skattesystemet har länge missgynnat hyresrätten och försvårat för nyproduktion, vilket ger hyresgästerna högre boendekostnader.

Samtidigt är bostadsbristen akut över hela landet och behovet av mindre, yteffektiva och prispressade lägenheter har aldrig varit större.

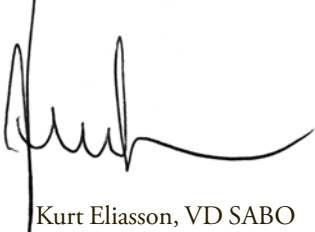
I det läget går det inte annat än att vara stolt över allmännyttan. För än en gång har vi rott iland en stor ramupphandling som gör det möjligt för alla SABOs medlemsföretag att avropa just det som efterfrågas. Vårt nya bidrag till Kombohus-konceptet är SABOs Kombohus Mini. Husen innehåller ettor på max 35 kvadratmeter och tvåor på max 45 kvadratmeter till ett maxpris på 14 000 kronor per kvadratmeter boyta, exklusive moms, tomt och grundläggningskostnader. (Total produktionskostnad beräknas bli från 22 000 kronor/m²)

Upphandlingen har skett i konkurrenspräglad dialog. En dialog som gjort det möjligt att hitta byggtekniska metoder som leder till bättre lösningar till lägre kostnader. Dialogen har också gett oss viktiga erfarenheter i arbetet med att få en mer gemensam byggmarknad i våra nordiska länder.

Det känns fantastiskt att få leda en organisation som bryter ny mark. När andra klagar över omöjliga förutsättningar för att bygga till rätt pris, ja då kavlar vi i allmännyttan upp ärmarna i stället och gör det omöjliga möjligt.

Tillsammans ökar SABO-företagen sitt bostadsbyggande för att bygga bort den värsta bostadsbrist vi sett på mycket länge.

Stockholm, december 2014



Kurt Eliasson, VD SABO



**DET FANNS ETT STORT BEHOV
ÖVER HELA LANDET ATT SNABBT
OCH ENKELT KUNNA BYGGA MINDRE,
NYCKELFÄRDIGA FLERBOSTADSHUS
TILL ETT RIMLIGT PRIS.**

På uppdrag av medlemmarna

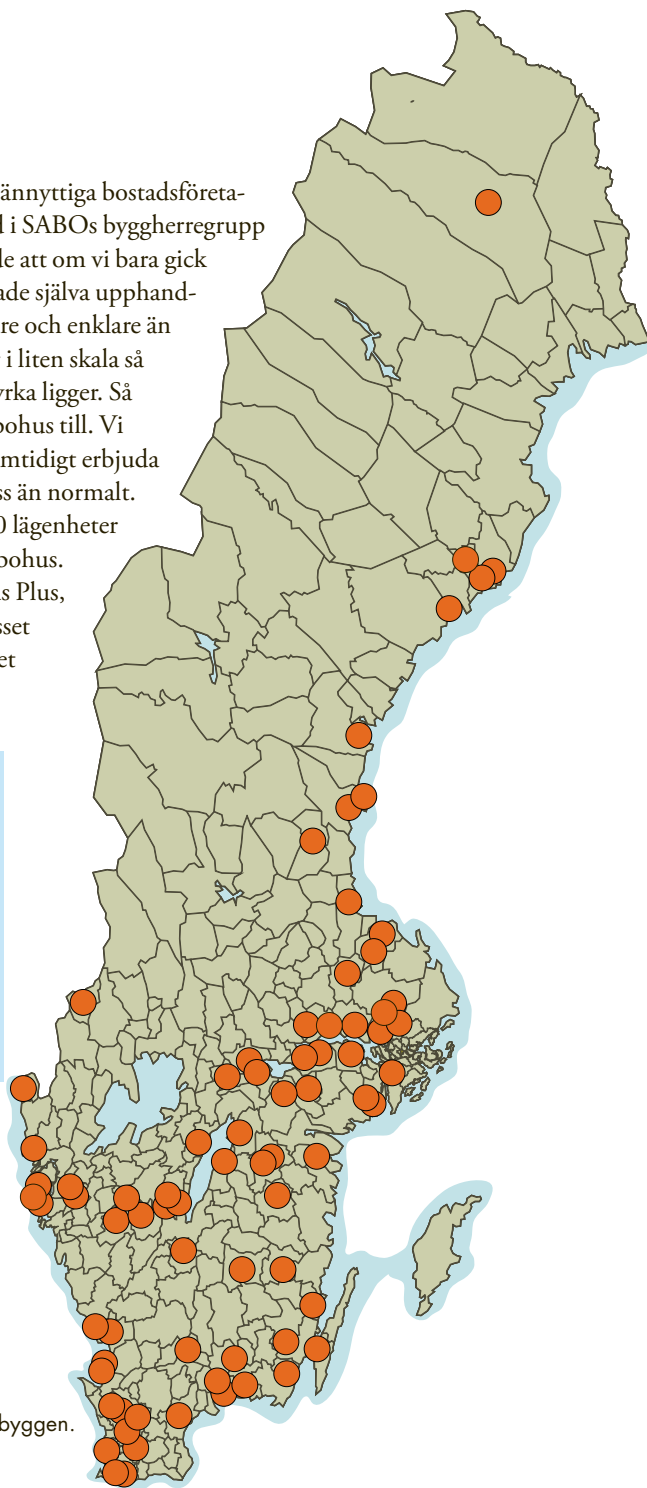
Idén till SABOs kombohus kom direkt från de allmännyttiga bostadsföretagen själva. Representanter från bolagen som satt med i SABOs byggherregrupp såg ett behov av kompletteringsbyggande och menade att om vi bara gick samman och pressade priset och samtidigt underlättade själva upphandlingen så skulle många bolag ha möjlighet att snabbare och enklare än tidigare kunna bygga i liten skala. När många bygger i liten skala så blir det sammantaget stora volymer, det är här vår styrka ligger. Så kom vår första ramupphandling inom SABOs Kombohus till. Vi lyckades pressa priset med ungefär 25 procent och samtidigt erbjuda en mycket snabbare och enklare upphandlingsprocess än normalt. Succén lät inte vänta på sig och nu byggs minst 3 000 lägenheter över hela landet inom ramen för SABOs första Kombohus.

Nästa steg inom konceptet blev SABOs Kombohus Plus, ett högre punkthus i 5–8 våningar. Även här är intresset stort från SABOs medlemsföretag och det första huset invigs i Sundsvall i mars 2015.

SABOs byggherregrupp kläckte idén

Fredrik Törnqvist, VD, AB Stångastaden (ordförande)
Mats Enmark, VD, Karlstads Bostads AB
Catharina Holgersson, VD, AB Gavlegårdarna
Benth Jensen, VD, AB Ängelholms hem
Catarina Johansson Nyman, VD,
Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna
Mikael Rådegård, VD, Uppsalahem AB
Kent Sandén, VD, Bostads AB Vätterhem
Anders Söderman, VD, Bostads AB Poseidon
Petter Jurdell, SABO (sekreterare)

Pågående eller avslutade Kombohusbyggen.





SABOs Kombohus Mini – små lägenheter som passar många

Många unga och studenter har svårt att hitta ett boende men även för äldre kan det vara besvärligt att ordna ett bekvämt boende till en rimlig kostnad. Sverige har flest ensamhushåll i Europa så målgruppen som efterfrågar yteffektiva mindre lägenheter till en rimlig hyra är mycket stor. Av olika anledningar har nyproduktionen av små lägenheter i storstäderna dessutom varit mycket låg under en lång tid, samtidigt som antalet ensamhushåll ökat kraftigt. Orsakerna har bland annat varit höga byggpriser men också strikta regler gällande parkeringsnormer och utformning av små lägenheter samt förlegade bullerregler. Nu har en del av dessa krav sänkts och i Boverkets nya regler för bostäder om max 35 kvadratmeter kan till exempel ytorna i större utsträckning användas mer flexibelt. Detta möjliggör nya, praktiska och innovativa lösningar för små lägenheter.

Med detta i ryggen tillsammans med våra goda erfarenheter av att lyckas pressa priset i stora ramupphandlingar bjöd SABO än en gång in byggbolagen till en tävling. Denna gång om ramavtal för nyproducerade enrums- och tvårumslägenheter. Resultatet presenteras här i denna broschyr.

SABO denna gång valt upphandling i konkurrenspräglad dialog, en relativt ny form inom ramen för lagen om offentlig upphandling, LOU. Dialogen gör det möjligt att under upphandlingens gång hitta byggtekniska lösningar som leder till bättre lägenheter till lägre kostnad. Tilldelningen är rangordnad och beroende på hur många våningar som husen har, finns det två vägar fram:

1. Hus med tre våningar eller högre, då är Peab PGS först i rangordningen, följt av JSB och sedan Lindbäcks Bygg.
2. Hus där minst ett av dem är i två våningar, då är JSB först i rangordning, följt av Lindbäcks Bygg.

"God svensk arkitektur med rötter i den svenska funktionalismen"

JURYNS MOTIVERING

"Tre väl genomarbetade och intressanta förslag har presenterats inför juryns arbete och utvärdering. Förslagen visar prov på god svensk vardagsarkitektur med rötter i den svenska funktionalismen. Redovisade hustyper fungerar väl vid förtätningar i bostadsområden med denna arkitekturstil, men kan även fungera i andra sammanhang och i helt nya bostadsområden. Byggnaderna håller god teknisk standard och redovisar flexibla lösningar för bostäderna och anpassning till olika tomtförhållanden. Följande tre förslag har bedömts och rangordnats av juryn enligt nedan:

1:A PRIS: CAPELLA, PEAB PGS AB

Capella får första pris för en tilltalande vardagsarkitektur, som passar mycket väl vid förtätning i många befintliga bostadsområden och som dessutom kan fungera enskilt och flexibelt i helt nya bostadsområden. Dessutom premieras de goda planlösningarna och materialvalen.



2:A PRIS: BO MINI, JSB AB

Andrapriset går till Bo Mini för en bra vardagsarkitektur som fungerar vid förtätning i befintliga bostadsområden. För de redovisade materialvalen, den tekniska utrustningen i lägenheterna och byggnaden, samt för miljöegenskaperna.



3:E PRIS: AURORA, LINDBÄCKS BYGG AB

Tredjepriset tilldelas Aurora för en god vardagsarkitektur som fungerar väl vid förtätning i befintliga bostadsområden. För goda planlösningar och bra möblerbarhet.



Jurygruppen

Håkan Ekelund,
LKF AB (ordförande)
Lars-Gunnar Sjöö,
Uppsalahem AB
Anders Stjärnberg,
AB Stångastaden
Anna Heide,
MKB Fastighets AB
Lotta Björklund,
AB Timråbo
Bernt Elstig,
AB Bostaden i Umeå
Per Widerstedt,
Bostads AB Mimer
Jonas Högset,
SABO (sekreterare)



Ett kompakt hus med väl artikulerade fasader

Capella är ett relativt kompakt hus med entrén på mitten, med möjlighet till genomgångsentré som tillval. Möjligheten att uppföra huset som punkt-, kraftigare punkt- eller lamellhus ger god flexibilitet och anpassning till olika tomter. Balkonger i grundutförande i alla väderstreck får huset att upplevas artikulerat, där de utstickande fasadpartierna med möjlighet till avvikande färgsättning bidrar. Utseendet kan också varieras med möjligheten att välja mellan pulpettak och sadeltak.

Capella har enkla, rationella lägenheter med flexibla öppna rumsytor för olika möbleringsalternativ, med siktlinje från entré genom sovrum.



1 rok: Lägenheten är på 35m² och består av ett rum samt kök kombinerad med hall. Med detta upplägg får man ett stort, flexibelt bostadsrum där den boende själv kan avgöra "var skåpet skall stå" och man slipper uppleva att man sover i köket. Rummet har god möblerbarhet, med möjlighet att skapa avskild sovplats om så önskas.



2 rok: Lägenheten är på 45m² och består av kök, rum för samvaro samt sovrum. Kök och samvaro har en öppen lösning med fönster åt två håll, här finns även balkong. I sovrummet ryms man säng för två personer och det finns utrymme för arbetsplats. Samtliga rum har god möblerbarhet och möjlighet till variation.

"Målet var att hitta bra lösningar för alla åldrar"

Beskriv hur lägenheterna ska fungera:

Uppgiften var att skapa små yteffektiva lägenheter för hushåll på en person. Målet var då att hitta bra lösningar som passar alla åldrar. Vi ville ge de boende riktigt mycket på liten yta utan att göra avkall på vare sig funktion, standard eller tillgänglighet. Eftersom vi alla är olika, med olika krav, smak och sätt att leva anser jag att en bra bostad även bör ge möjlighet till olika sätt att möblera, det måste finnas möjligheter att välja. Alla lägenheter i Capella har generösa ljusinsläpp och genomtänkta siktlinjer och utblickar. Lägenheterna uppfyller normalnivån gällande tillgänglighet och förvaring.

Vilka är de främsta kvaliteterna husen har? Vad vill du särskilt lyfta fram?

Capella är ett mycket flexibelt hus och kan lätt anpassas efter bostadsbehov, omgivning och detaljplan. Husets grundutförande är en 6-spännare men finns även som variant med 8 lägenheter/plan. Hustypen kan varieras gällande antal våningar och kan även utföras med två hus sammanbyggda vilket gör att Capella fungerar både som punkthus och lamellhus.

Capellas exteriör kan varieras med hjälp av olika fasadmateriäl, kulörer, balkongplacering och takutformning. Här finns många möjligheter!

Byggnadsvolymens kompakta fotavtryck gör att Capella lämpar sig utmärkt vid förtätning av befintlig områden men huset fungerar lika bra som enskild byggnad och som del i helt nya bostadsområden.

Samtliga lägenheter har antingen balkong eller uteplats, ett stort plus i yteffektiva lägenheter! I gavellägenheterna kan balkongplaceringen anpassas utifrån buller, väderstreck eller gestaltning.

Hur har du resonerat runt materialvalen i lägenheterna?

De material vi har i Capella håller mycket hög kvalitet och ingår som standard i PEAB PGSs byggsystem. Vid val av material och produkter har man utgått från ett helhetstänk där robusthet och hållbara lösningar är av högsta prioritet.

Lägenheterna har till exempel klassisk ekparkett i alla rum och fönsterbänkar i vacker natursten. Badrummen är helkaklade med klinker på golv och i trapphusen har man klinkergolv och Terrazzo i trappa. Detta ger bostäder som är lätta att sköta för både boende och förvaltare.

Vad ser du som den största utmaningen med uppdraget?

Idag råder det ju stor bostadsbrist, särskilt för yteffektiva och prispressade lägenheter. Målet för tävlingen var att hitta lösning på detta problem och då kunna öka nyproduktionen av små lägenheter.

Utmaningen var att hitta riktigt bra lägenhetstyper som kunde sättas samman till ett flerbostadshus som är flexibelt både i storlek och yttre gestaltning. Bostäderna skulle vara yteffektiva, funktionella och fungera för alla åldrar. Allt detta skulle lösas samtidigt som vi skulle hålla nere produktionskostnaden.



Lars Burlin, arkitekt MSA,
Arkitektbyrå Design AB
arkitektbyrandesign.se

**VI VILLE GE DE BOENDE RIKTIGT
MYCKET PÅ LITEN YTA UTAN ATT
GÖRA AVKALL PÅ VARE SIG
FUNKTION, STANDARD ELLER
TILLGÄNGLIGHET.**



CAPELLA, PEAB PGS AB

Box 1282, 262 24 Ängelholm
Kontakt Jesper Strandberg
0733-37 21 30
kombohusmini@peab.se



13 999 kronor/BOA, motsvarande
13 509 035 kronor, exklusive grund,
mark, markarbeten och moms.

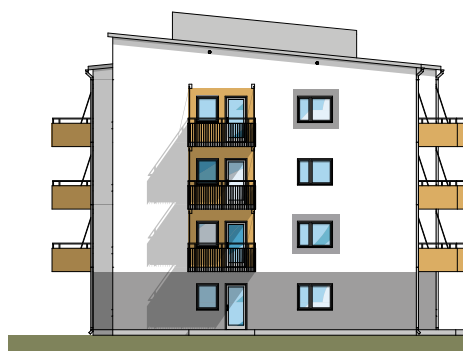
TOTALT ANTAL LÄGENHETER 23 ST

Lägenhetstyp	Storlek	Antal
1 rok	35 m ²	7 st
2 rok	45 m ²	16 st
Total BTA	1 312 m ²	
Total BOA	965 m ²	

FASADER



Fasad entré.



Gavelfasad.



Gårdsfasad.

- Tak: Papp
- Plåt
- Fasad: Puts
- Fönster/Fönsterdörrar:
Aluminiumbäklädda fönsterpartier
- Balkongfront: Plåt alternativt gallerräcke
- Sockel: Betong

TEKNISK BESKRIVNING BYGGNAD

Stomme	Stål
Bjälklag	Betong, nedpendlat undertak
Översta bjälklag	Se ovan
Fasad	Tjockputs på mineralull
Ytterväggar	Gips/lättstål/isolering/vindskiva
Yttertak	Papp
Plåt	Lindab eller likvärdigt
Balkongsystem	Betong/stål
Balkongfront	Stål
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar	Träreglar och gips
Fönster	Trä/aluminium, Leiab
Fönsterdörrar	Trä/aluminium, Elitfönster
Entré trapphus	Stål/aluminium, Glaslindberg
Tamburdörrar	Trädörr, massivdörr, Daloc
Innerdörrar	Lättdörr, Dooria
Hiss/lyftbord	Kone Monospace 500
Lås entrédörrar	ASSA 4400

TEKNISK BESKRIVNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX, Swegon Gold 12EPX
Värme	Vattenradiatorer
Rör	Pex för varm- & kallvatten
Handdukstork	Pax, TR65
Multimedia	Fiber till lägenhet
Mätning	Lägenhetsmätning, VV, undermätning el

BERÄKNAD ENERGIANVÄNDNING FÖR NORMALÅR

Typhus i 4 våningar	
Beräknad energianvändning	59 kWh/m ² år
Vädringspåslag	4 kWh/m ² år
Totalt	63 kWh/m ² år

Detta hus erhåller sin beräknade energianvändning utan behov av värmepumpar utan når detta värde genom ett tätt och bra klimatskal samt effektiv återvinning av värmen i frånluften. Till den beräknade energianvändningen på 59 kWh/m² år tillkommer enligt Sveby-programmet (Brukarindata bostäder version 1.0, 2012) ett vädringspåslag på 4 kWh/m² år. Samtliga värden gäller vid beräkningsförutsättning byggsplats Enköping.

KOMPONENTAVSKRIVNING TYPHUS I 4 VÅNINGAR

Byggnadsdel i flerbostadshus	Andel i % (ca)	Nyttjandeperiod (Livslängd i år)
Stomme och grund	38	100
Stomkomplettering/innerväggar	11	75
Värme, Sanitet (VS)	7	50
El	7	40
Inre ytskikt och vitvaror	14	15
Fasad	6	50
Fönster	3	50
Köksinredning	3	30
Yttertak	3	40
Ventilation	2	25
Transport (exempelvis hiss)	3	25
Styr- och övervakning	2	15
Restpost (övrigt)	1	50

Bokföringsnämndens nya regelverk K3 "Årsredovisning och koncernredovisning", trädde i kraft den 1 januari 2014. En nyhet är kravet på komponentavskrivning för fastigheter.



TEKNISK UTRUSTNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX, Swegon Gold 12EPX
Värme	Vattenradiatorer
Hiss	Kone Monospace 500

TEKNISK UTRUSTNING I KÖK

Spis	Electro Helios, SK6551
Kyl/frys	Electro Helios, KF3421IR
Spisfläkt	Franke, 251-10
Köksinredning	HTH, Dekor vit
Köksblandare	Grohe, Eurosmart
Belysning	Bänkarmatur Viking

TEKNISK UTRUSTNING I BAD OCH TVÄTT

WC-stol	IFÖ, 6893
Dusch	Draperiskena, vit, Spiwa
Tvättställ	IFÖ, Sign 7362
Blandare tvättställ	Oras, Saga 1910F
Blandare dusch	Oras, Nova 7460
Toapappershållare	Geesa 145
Handdukshängare	Geesa 2801
Handdukstork	Pax, TR65
Spegel	Space Interior, spegelskåp Basic 600
Belysning	Space Interior, spegelskåpsljusramp 600
Tvättmaskin/torktumlare	Electrolux, KT4257





LÄGENHETSBEKRIVNING

Kök	
Golv	Kährs/Erve, ekparkett 13 mm
Sockel	Folierad MDF
Vägg	Tapet, Eco EasyUP 13
Tak	Målad gipsplank
Övrigt	HTH, 2500 Dekor vit
Badrum	
Golv	Klinker
Sockel	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Plåt, lackerad
Sovrum 1	
Golv	Kährs/Erve, ekparkett 13 mm
Sockel	Folierad MDF
Vägg	Tapet, Eco EasyUP 13
Tak	Målad gipsplank
Övrigt	Fönsterbänk, natursten. Garderob, HTH 2500 Dekor vit
Vardagsrum/allrum	
Golv	Kährs/Erve, ekparkett 13 mm
Sockel	Folierad MDF
Vägg	Tapet, Eco EasyUP 13
Tak	Målad gipsplank
Övrigt	Fönsterbänk, natursten
Kapprum	
Golv	Kährs/Erve, ekparkett 13 mm
Sockel	Folierad MDF
Vägg	Målad, gips
Tak	Målad gipsplank
Övrigt	Hatthylla, Byggbeslag BB96. Garderob, HTH 2500 Dekor vit
Rullstolsförråd	
Golv	Betong
Sockel	-
Vägg	Betong, målad
Tak	Gips, målad
Trapphus	
Golv	Terrazzo i trappa och klinker i trapphus/korridor
Sockel	Klinker
Vägg	Betong, målad
Tak	Målad gips i entréhall och målad betong i trapphall
Övrigt	Nerfälld entrématta, Byggbeslag RIBB61
Teknikrum	
Golv	Betong
Sockel	-
Vägg	Gips/betong, målad
Tak	Gips, målad

FLEXIBILITET



Projektval hustyp

För att kunna anpassa till aktuell byggrätt och bostads-behov kan Peab variera hustyp och antal våningar.

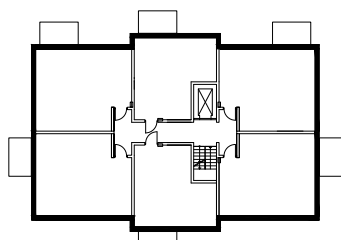
- Punkthus 6 lägenheter per normalplan
- Punkthus 8 lägenheter per normalplan
- Lamellhus 12 lägenheter per normalplan
- Huskropp i 3–6 våningar

Genomtänkta bostäder

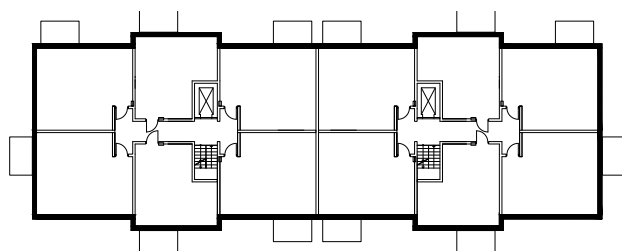
- Funktionella och yteffektiva planlösningar
- God tillgänglighet, enligt Svensk Standard
- Genomtänkt möblerbarhet
- Möjlighet till avskild sovplats i 1 rok
- Möjlighet till avskild arbetsplats i både 1 rok och 2 rok
- Plats för parsäng i 2 rok
- Generösa ljusinsläpp och genomtänkta siktlinjer
- God förvaring, utöver BBR-krav
- Städskåp i både 1 rok och 2 rok
- Rumshöjd 2,5 m

Hög grundstandard

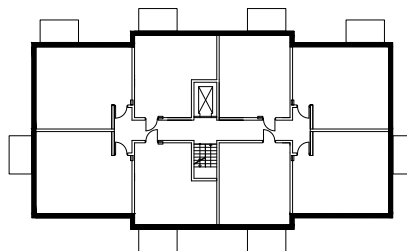
- Balkong i både 1 rok och 2 rok
- Tvättfunktion i både 1 rok och 2 rok
- Slipbara parkettgolv
- Kök med god standard
- Kakel och klinker i badrum



Punkthus 6 lägenheter per normalplan. (Grundförslag)



Lamellhus 12 lägenheter per normalplan. (2 x grundförslag)



Punkthus 8 lägenheter per normalplan.

FASADER

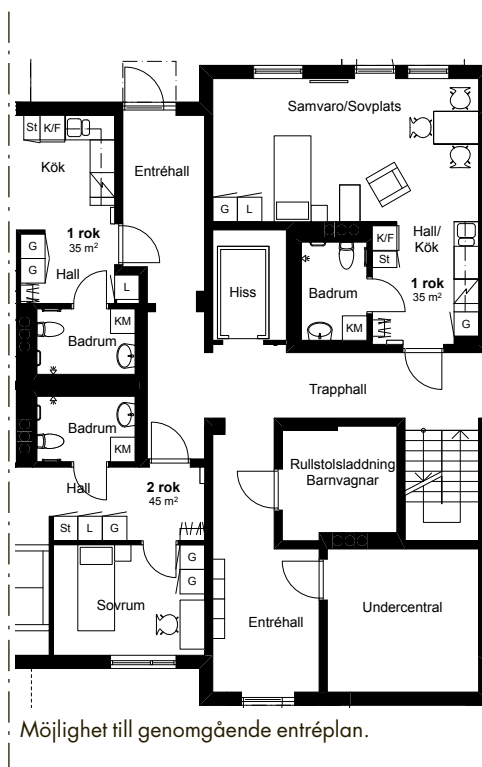
Projektval gestaltning

För att kunna anpassa till aktuell detaljplan kan Peab variera gestaltningen på en mängd olika sätt. Balkongplaceringen anpassas utifrån buller och solljus.

- Projektanpassad balkongplacering i 2 rok.
- Projektanpassad färgsättning
- Puts eller fasadskivor
- Pulpettak eller sadeltak

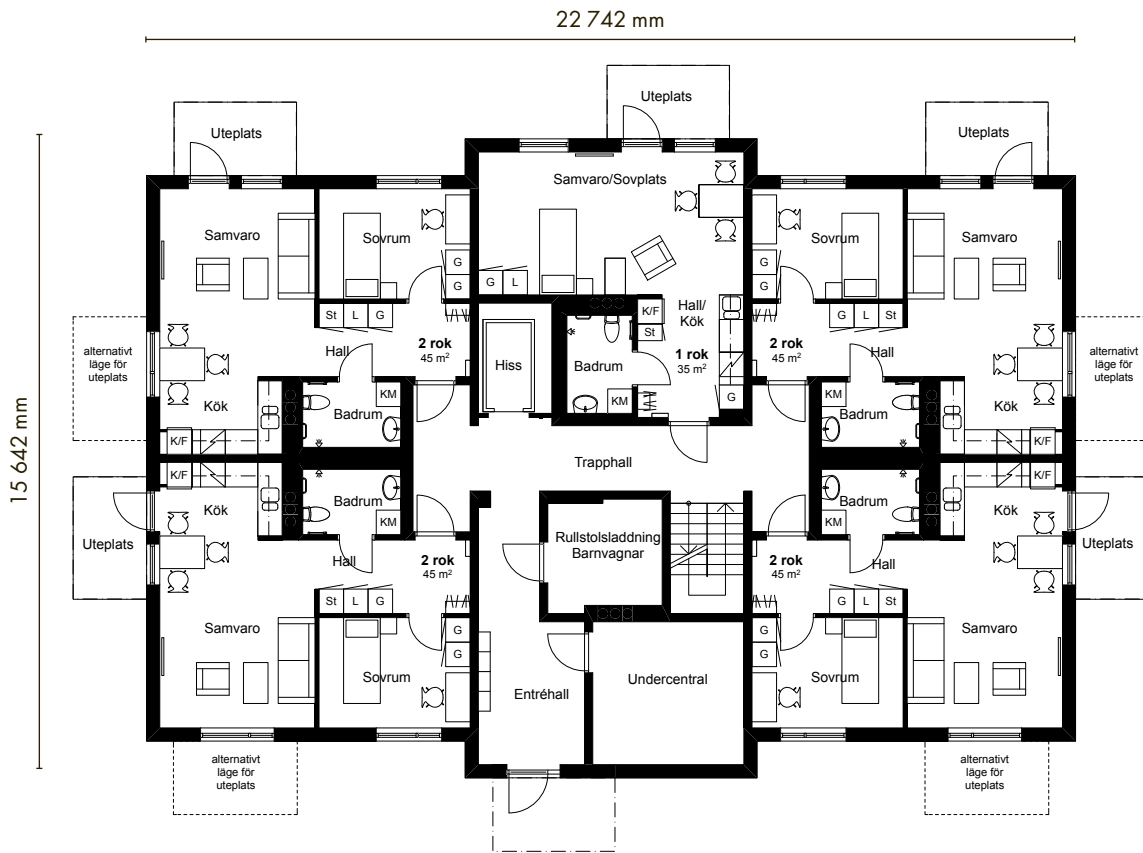


Förslag sadeltak.

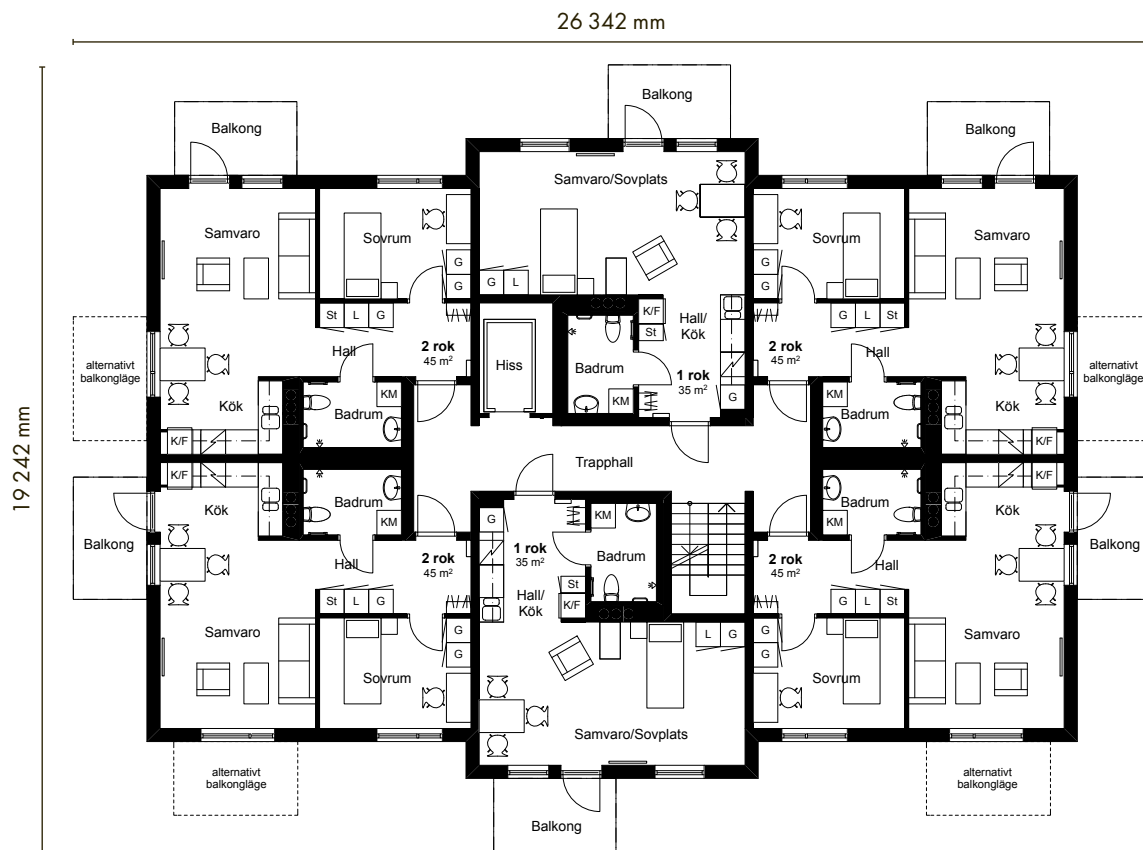


Möjlighet till genomgående entréplan.

ENTRÉPLAN



NORMALPLAN







”Ljuset har i hög grad styrt form och produktval”

När det här huset skulle ritas var uppgiften att kombinera höga förväntningskvaliteter med en stor möjlighet till industrialiserad tillverkning och anpassningsbarhet. Dessutom skulle boendevärden och komfort för en stor potentiell målgrupp tillvaratas. En spännande utmaning eftersom priset för produkten samtidigt skulle hållas nere.

När huset togs fram lades vikt vid att det ska passa att uppföra både som kompletteringsbebyggelse med enstaka hus och som gruppbebyggelse med flera huskroppar. Detta ställer särskilda krav. Till exempel är färgsättningen på fasaderna flexibel och möjlig att anpassa efter stadsmiljön och önskemål från byggherren.

Generellt sett kräver ett sådant här hus kanske extra mycket av arkitekten eftersom det ska passa så många olika målgrupper.

Lägenheterna har disponerats runt en kärna bestående av ett ljust luftigt trapphus med en genomgående hiss. I mittdelen har även tekniken placerats med vertikala ventilations- och elschakt samt fläktrum högst upp vilket ger god tillgänglighet för service och lägre driftkostnader.

Lägenhetsutformningen är gjord för att kunna fungera för alla åldersgrupper trots de små ytor. Lägenheterna uppfyller normalnivån när det gäller tillgänglighet. Ljusa enkla lägenheter med kompakt kök som ger möjlighet till matplats i anslutning. Varje badrum har egen tvätt.

Huset har det man brukar kalla klassiska boendekvalitéer. Ljuset har i hög grad styrt form och produktval. De målade väggarna och mycket av den fasta inredningen är vita, klinker golven grå och trägolven har sin naturliga extremitet.

Ska vi bygga hus som inte behöver renoveras eller målas om i onödan och passa hyresgäster idag och imorgon gäller det att vi väljer högkvalitativa klassiska material och färgsättningar som står sig över tiden.



Peter Lingstrand, arkitekt,
Sydmark Konstruera AB,
Malmö.

**LÄGENHETSUTFORMNINGEN ÄR
GJORD FÖR ATT KUNNA FUNGERA
FÖR ALLA ÅLDERSGRUPPER TROTS
DE SMÅ YTORNA.**

Ljusa lägenheter med generösa balkonger

Förslaget Bo Mini har en fasad av målad, prefabricerade sandwichelement, med synliga skarvar. Huset bedöms ha en rationell vardagsarkitektur, där fasadmaterialet är beständigt över tid.

Husen har ljusa lägenheter med generösa balkonger, med möjlighet att göra tillval med balkonger för enrumslägenheterna. Det är bra kökslösningar och tvätt i alla lägenheter. Specifikt för ettorna är att de har mycket bra förvaring och en av varianterna har dessutom sovalkov. Även tvåorna har bra förvaringsmöjligheter och en av varianterna på tvåorna har ett sovrum som ligger avskilt, vilket uppfattas som positivt.

BO MINI, JSB AB

Odalvägen 12, Box 56, 374 02 Asarum
Kontakt Pether Fredholm
0454-30 59 94, 0708-31 02 55
pether.fredholm@jsb.se



13 999 kronor/BOA, motsvarande
17 918 720 kronor, exklusive grund,
mark, markarbeten och moms.

TOTALT ANTAL LÄGENHETER 32 ST

Lägenhetstyp	Storlek	Antal
1 rok	35 m ²	16 st
2 rok	45 m ²	16 st
Total BTA	1 712 m ²	
Total BOA	1 280 m ²	

FASADER



Fasad entré.



Gavelfasad.



Gårdsfasad.

TEKNISK BESKRIVNING BYGGNAD

Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Översta bjälklag	Betong
Fasad	Betong
Ytterväggar	Målad sandwich
Yttertak	Papp
Plåt	Lackerad, Lindab
Balkongsystem	Betong
Balkongfront	Aluminium
Tak över balkong	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar	Lättklinkerbetong
Fönster	Trä/aluminium, Elitfönster
Fönsterdörrar	Trä/aluminium, Elitfönster
Entré trapphus	Aluminium, Scandifront
Tamburdörrar	Trä, Swedoor, målade
Innerdörrar	Swedoor
Hiss/lyftbord	Kone Monospace 500
Lås entrédörrar	ASSA/EVVA

TEKNISK BESKRIVNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX, IV Home Flex 100
Värme	Vattenburna radiatorer
Rör	Pex för varm- och kallvatten
Porttelefon	Trådbunden
Handdukstork	Ja
Multimedia	Fiber till lägenheterna
Mätning	V fastighet, Energi till ventilationsaggregat, VV och EL till lägenheter. Kanalisation för rumsgivare.

BERÄKNAD ENERGIANVÄNDNING FÖR NORMALÅR**Typhus i 4 våningar**

Beräknad energianvändning	59 kWh/m ² år
Vädringspåslag	4 kWh/m ² år
Totalt	63 kWh/m ² år

Detta hus erhåller sin beräknade energianvändning utan behov av värmepumpar utan når detta värde genom ett tätt och bra klimatskal samt effektiv återvinning av värmen i frånluften. Till den beräknade energianvändningen på 59 kWh/m² år tillkommer enligt Sveby-programmet (Brukarindata bostäder version 1.0, 2012) ett vädringspåslag på 4 kWh/m² år. Samtliga värden gäller vid beräkningsförutsättning byggplats Enköping.

KOMPONENTAVSKRIVNING TYPHUS I 4 VÅNINGAR

Byggnadsdel i flerbostadshus	Andel i % (ca)	Nyttjandeperiod (Livslängd i år)
Stomme och grund	31	100
Stomkomplettering/innerväggar	14	50–75
Värme, Sanitet (VS)	10	50
El	8	40
Inre ytskikt och vitvaror	18	15
Fasad	3	50
Fönster	4	50
Köksinredning	3	30
Yttertak	1	40
Ventilation	5	25
Transport (exempelvis hiss)	3	25
Styr- och övervakning	0	15
Restpost (övrigt)	0	50

Bokföringsnämndens nya regelverk K3 "Årsredovisning och koncernredovisning", trädde i kraft den 1 januari 2014. En nyhet är kravet på komponentavskrivning för fastigheter.



TEKNISK UTRUSTNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX, IV Home Flex 100
Värme	Vattenburna radiatorer
Hiss	Kone Monospace 500

TEKNISK UTRUSTNING I KÖK

Spis	Bosch, HCE422128V
Kyl/frys	Bosch, KGV36UW20
Spisfläkt	Bosch, DHI635HSD
Köksinredning	Noblessa, vit
Köksblandare	FMM, 9111-0000
Belysning	LED, Malmbergs Cosmos & skena Astro

TEKNISK UTRUSTNING I BAD OCH TVÄTT

WC-stol	IFÖ, Sign 6860
Tvättställ	IFÖ, Sign 7322
Blandare tvättställ	FMM, 9000E
Blandare dusch	FMM, 9215-0000
Handdukshängare	Ja
Handdukstork	PAX TR45
Spegel	Ja, Byggbeslag
Belysning	LED, Malmbergs Trento
Tvättmaskin/torktumlare	Bosch, WVH28420SN





LÄGENHETSBEKRIVNING

Kök	
Golv	Rustik, eklamell 14 mm
Sockel	Eklaserad furu
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Noblessa, vit
Badrum	
Golv	Klinker
Sockel	Kakel
Vägg	Kakel
Tak	Målad
Sovrum 1	
Golv	Rustik, eklamell 14 mm
Sockel	Eklaserad furu
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Gaderob, vit
Vardagsrum/allrum	
Golv	Rustik, eklamell 14 mm
Sockel	Eklaserad furu
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kapprum	
Golv	Klinker 200x200
Sockel	Eklaserad furu
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Skjutsdörrsgarderob, vit
Förråd	
Golv	Klinker 200x200
Sockel	Klinker 100x200
Vägg	Målad
Tak	Målad
Trapphus	
Golv	Granitkeramik
Sockel	Granitkeramik
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Trappa med Terrazzo
Teknikrum	
Golv	Klinker 200x200
Sockel	Klinker 100x200
Vägg	Målad
Tak	Målad

FLEXIBILITET

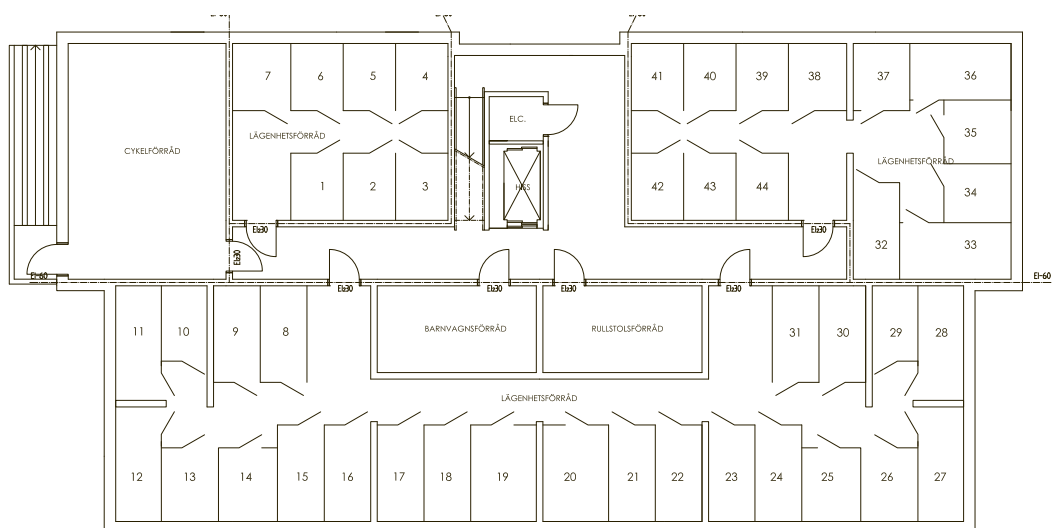
Huset levereras i 2-6 våningar och balkongerna har flexibla placeringar för att nå rätt väderstreck.



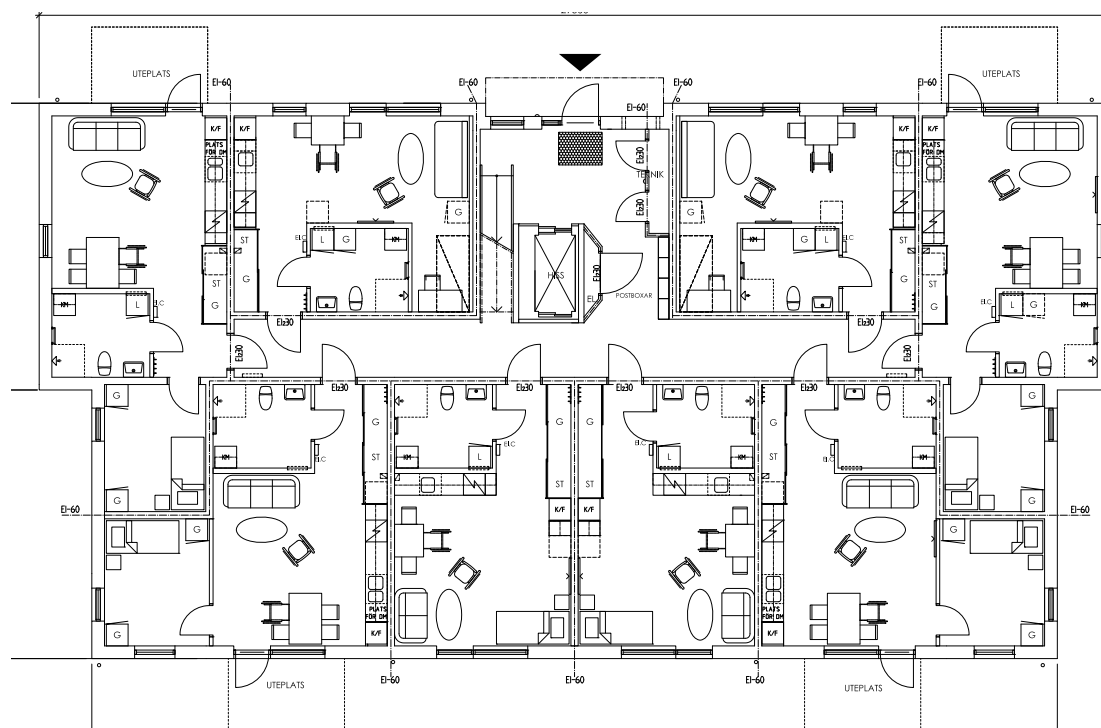
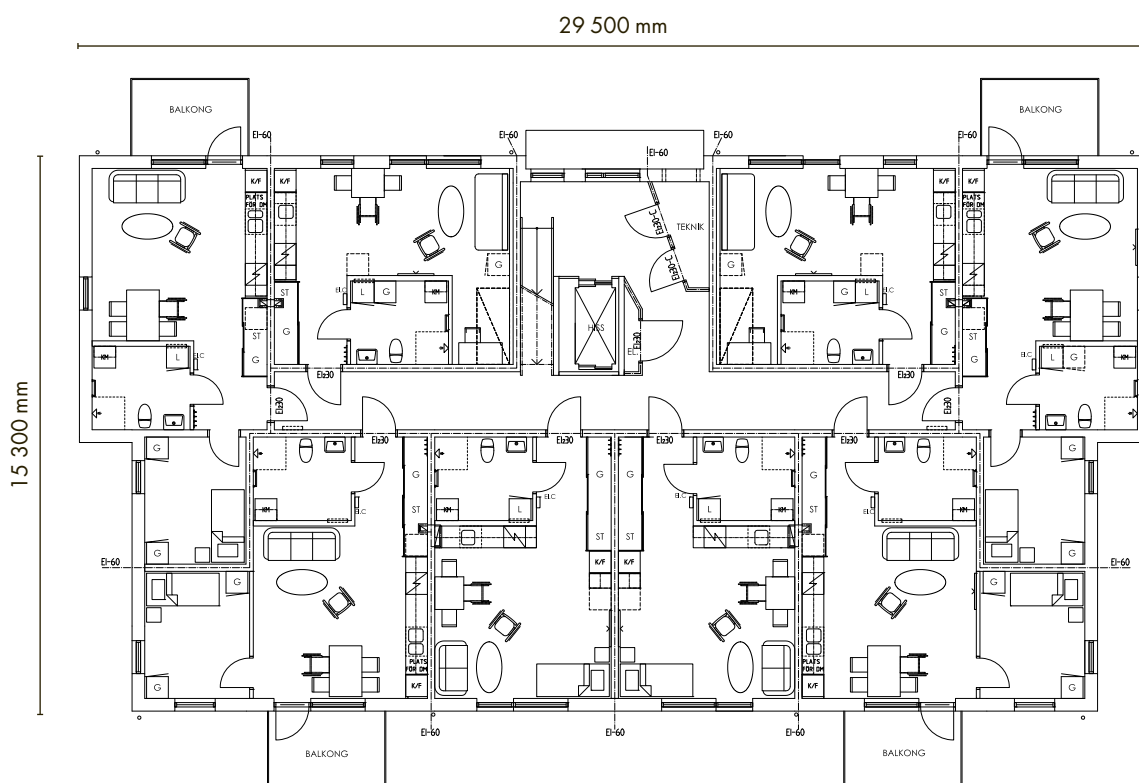
Exempel entréfasad 6 våningar.



Exempel entréfasad 2 våningar.



Tillval källarplan finns vid små tomter eller souterräng.

ENTRÉPLAN**NORMALPLAN**

AURORA, LINDBÄCKS BYGG AB

3

SABOS
KOMBOHUS
MINI



Viktigt att varje kvadratcentimeter nyttjas till sin maximala potential

Beskriv hur lägenheterna ska fungera:

När man ritar små lägenheter är det viktigt att varje kvadratcentimeter nyttjas till sin maximala potential. Samtidigt är det viktigt att hålla ytorna flexibla så att man som arkitekt inte låser möblerbarheten i lägenheterna. Vi har därför skapat så stora och tillåtande rum som möjligt, allt för att göra det möjligt för den boende att själv kunna välja om det är soffgruppen, vävstolen eller pingisbordet som ska få ta plats. Att ge lägenheterna mycket ljus har varit viktigt för att sudda ut gränsen mellan ute och inne samt känslomässigt få lägenheterna att växa.

Vilka är de främsta kvaliteterna husen har? Vad vill du särskilt lyfta fram?

Den främsta kvaliteten med huset är dess inbyggda intelligens. Huset kan växa och volymen modifieras för att på så sätt anpassa sig till tomtens förutsättningar och kvaliteter. Detta i kombination med en rad olika exteriöra möjligheter gör huset till en kameleont.

Hur har du resonerat runt materialvalen i lägenheterna?

Trähus tillhör inte bara vår historia, de utgör även framtiden för att hantera de miljöutmaningar vi står inför. Naturligtvis ska trä kännas och synas i hela huset. Samtidigt vill vi skapa en tidlös skandinavisk lätthet i lägenheterna. En sparsam färgkarta används i kombination med hög materiell kvalitet för att säkerställa att även husets insida håller över tid.

Vad ser du som den största utmaningen med uppdraget?

Det är alltid en utmaning för oss arkitekten att visa och förklara de dolda värden som inryms i en lösning. Vi har alla ett ansvar att bygga hyresrätter i högsta klass och där måste vi samarbeta med vår gemensamma kompetens. För mig blir det extra viktigt att förklara hur kameleonten kan se ut nästa gång den dyker upp!



Henric Munde, ansvarig arkitekt, white arkitekter AB.

**DEN FRÄMSTA KVALITÉN MED HUSET
ÄR DESS INBYGGDA INTELLIGENS.
HUSET KAN VÄXA OCH VOLYMEN
MODIFIERAS FÖR ATT PÅ SÅ SÄTT
ANPASSA SIG TILL TOMTENS FÖR-
UTSÄTTNINGAR OCH KVALITÉER.**

Funktionella lägenheter med öppen planlösning

Förslaget Aurora har en fasad av tjockputs, som kan erbjudas med inslag av lig-gande furupanel. Huset bedöms ha en god vardagsarkitektur. Samtliga balkonger i grundutförandet vetter åt samma håll, vilket ger en baksida på huset.

Aurora har generellt lägenheter med bra möblerbarhet och vettiga storlekar på badrum. Specifikt för ettorna är att de har en öppen planlösning men samtidigt väldigt funktionella, med en bra sovalkov. Tvåorna har bra planlösning och bra kök, speciellt kök mot gavlar som är ljusa. Till skillnad från övriga förslag har Aurora redovisat tvätt-möjlighet i en extern tvättstuga.

LINDBÄCKS BYGG AB

Hammarvägen 21, Box 753, 941 28 Piteå
Kontakt Mikael Thorgren
0911-23 10 22
mikael.thorgren@lindbacks.se

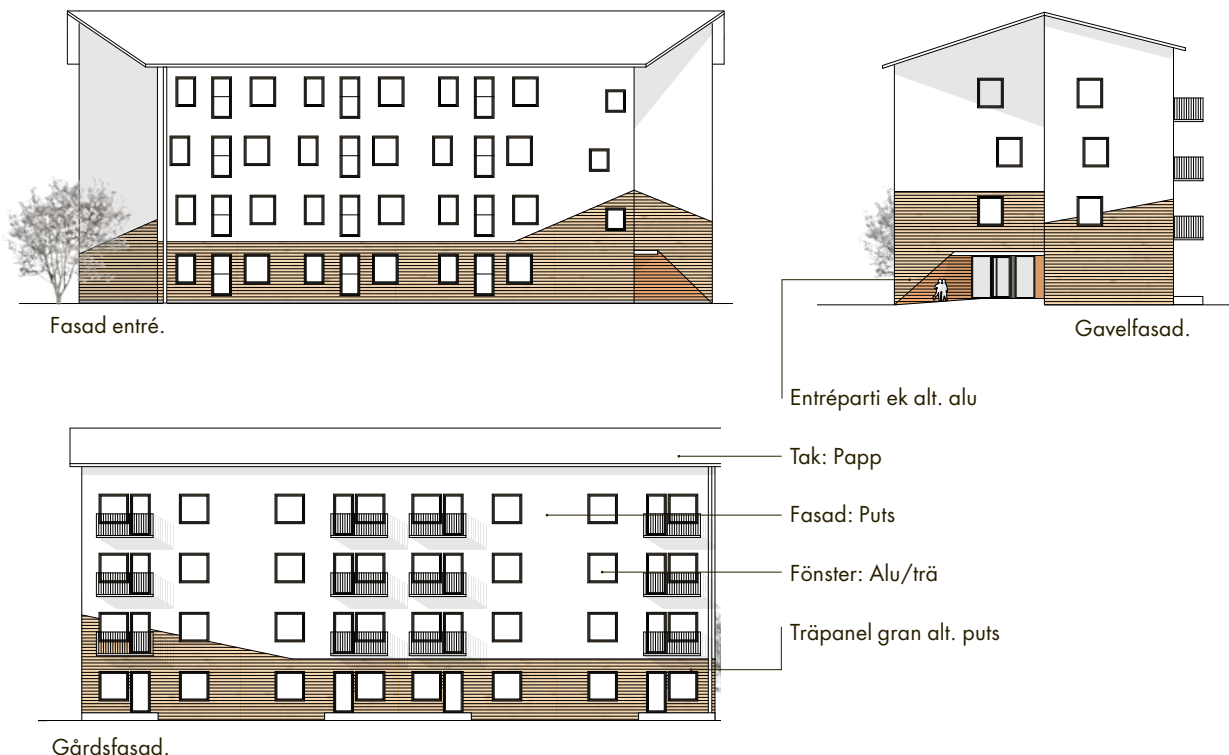


13 999 kronor/BOA, motsvarande
15 958 860 kronor, exklusive grund,
mark, markarbeten och moms.

TOTALT ANTAL LÄGENHETER 28 ST

Lägenhetstyp	Storlek	Antal
1 rok	35 m ²	12 st
2 rok	45 m ²	16 st
Total BTA	1 580 m ²	
Total BOA	1 140 m ²	

FASADER



TEKNISK BESKRIVNING BYGGNAD

Stomme	Limträ
Bjälklag	Limträ 42x225, golvspånskiva och golvgipsskiva
Översta bjälklag	Träkonstruktion 45x95, två lager gips
Fasad	Tjockputs alternativ trä, liggande furupanel
Ytterväggar	Enkel träregelstomme, två lager brandgips på insidan.
Yttertak	Papp
Plåt	Typ Lindab eller likvärdigt
Balkongsystem	Massivträ/komposit
Balkongfront	Aluminium
Tak över balkong	Papp
Lägenhetsskiljande väggar	Dubbel träregelstomme, två lager brandgips på var sida
Innerväggar	-
Fönster	Trä/aluminium, Elitfönster
Fönsterdörrar	Trä/aluminium, Elitfönster
Entré trapphus	Trä, ek, typ Ekodoor
Tamburdörrar	-
Innerdörrar	Släta vitmålade
Hiss/lyftbord	Kone Monospace 410
Lås entrédörrar	ASSA 410

TEKNISK BESKRIVNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX
Värme	Vattenradiatorer
Rör	Pex för varm- & kallvatten
Porttelefon	Nätansluten
Handdukstork	Nej
Multimedia	Typ "triple play"
Mätning	Lägenhetsmätning, VV, Armatec AT 708 eller likvärdigt

BERÄKNAD ENERGIANVÄNDNING FÖR NORMALÅR

Typhus i 4 våningar	
Beräknad energianvändning	59 kWh/m ² år
Vädringspåslag	4 kWh/m ² år
Totalt	63 kWh/m ² år

Detta hus erhåller sin beräknade energianvändning utan behov av värmepumpar utan når detta värde genom ett tätt och bra klimatskal samt effektiv återvinning av värmen i frånluften. Till den beräknade energianvändningen på 59 kWh/m² år tillkommer enligt Sveby-programmet (Brukarindata bostäder version 1.0, 2012) ett vädringspåslag på 4 kWh/m² år. Samtliga värden gäller vid beräkningsförutsättning byggsplats Enköping.

KOMPONENTAVSKRIVNING TYPHUS I 4 VÅNINGAR

Byggnadsdel i flerbostadshus	Andel i % (ca)	Nyttjandeperiod (Livslängd i år)
Stomme och grund	42	100
Stomkomplettering/innerväggar	33	50–70
Värme, Sanitet (VS)	4	50
El	5	40
Inre ytskikt och vitvaror	2	15
Fasad	4	50
Fönster	2	50
Köksinredning	2	30
Yttertak	2	40
Ventilation	2	25
Transport (exempelvis hiss)	1	25
Styr- och övervakning	0,5	15
Restpost (övrigt)	0,5	50

Bokföringsnämndens nya regelverk K3 "Årsredovisning och koncernredovisning", trädde i kraft den 1 januari 2014. En nyhet är kravet på komponentavskrivning för fastigheter.



TEKNISK UTRUSTNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX
Värme	Vattenradiatorer
Hiss	Kone Monospace 410

TEKNISK UTRUSTNING I KÖK

Spis	Cylinda, glaskeramikhäll
Kyl/frys	Cylinda
Spisfläkt	Franke, 252-10
Köksinredning	Ballingslöv Harmoni
Köksblandare	FMM, 9000E

TEKNISK UTRUSTNING I BAD OCH TVÄTT

WC-stol	IFÖ, Sign 6860
Dusch	Duschdraperiskena, vit
Tvättställ	IFÖ
Blandare tvättställ	FMM, 9000E
Blandare dusch	FMM, 9000
Toapappershållare	Studio NK 341
Handdukshängare	Studio NK3455
Handduktork	Nej
Spegel	IFÖ spegelskåpspaket OSPB 60
Belysning	Typ Elektroskandia Smart Nemo 300
Tvättmaskin	Cylinda, PT3140
Torktumlare	Cylinda, T3200F
Tvätt/tork	Gemensam tvättstuga





LÄGENHETSBESKRIVNING

Kök	
Golv	Tarkett Rumba, ekparkett 13 mm
Sockel	Brunlaserad träsockel
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Ballingslöv Harmoni
Badrum	
Golv	Komposit
Sockel	-
Vägg	Kakel 200x300
Tak	Målad gips
Övrigt	IFÖ spegelskåpspaket OSPB 60 med ljusramp
Sovrum 1	
Golv	Tarkett Rumba, ekparkett 13 mm
Sockel	Brunlaserad träsockel
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Vardagsrum/allrum	
Golv	Tarkett Rumba, ekparkett 13 mm
Sockel	Brunlaserad träsockel
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kaprum	
Golv	Tarkett Rumba, ekparkett 13 mm
Sockel	Brunlaserad träsockel
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Garderob, Ballingslöv Harmoni
Trapphus	
Golv	Normalplan, plastmatta Tarkett Optima. Entréplan, klinker
Sockel	Likt golvmaterial
Vägg	Glasfiberväv
Tak	Akustiktak typ Gerdina
Övrigt	Försänkt torkmatta, Kåbemattan 1200x1200
Teknikrum	
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvik, plastmatta
Vägg	Målad gips
Tak	Målad gips

FLEXIBILITET



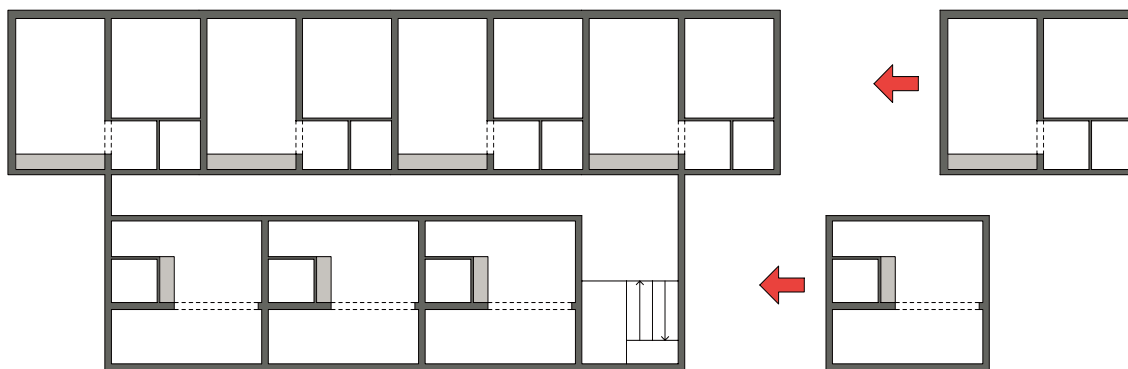
Flexibel höjd

Aurora är uppbyggt för att kunna addera eller subtrahera våningsplan. Lindbäcks Bygg kan erbjuda 2–6 våningar.



Flexibel planlösning

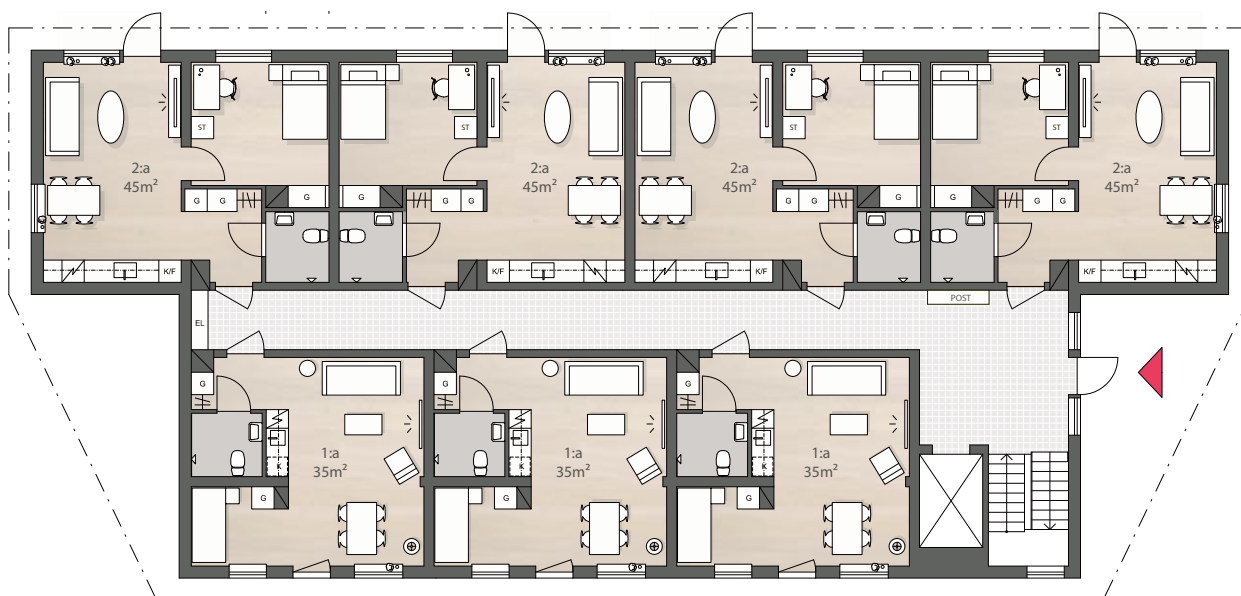
Lindbäcks Bygg kan erbjuda alternativa lösningar för att tillmötesgå kundens behov, som till exempel 2:or på 35 m² eller 1:or på 45 m².



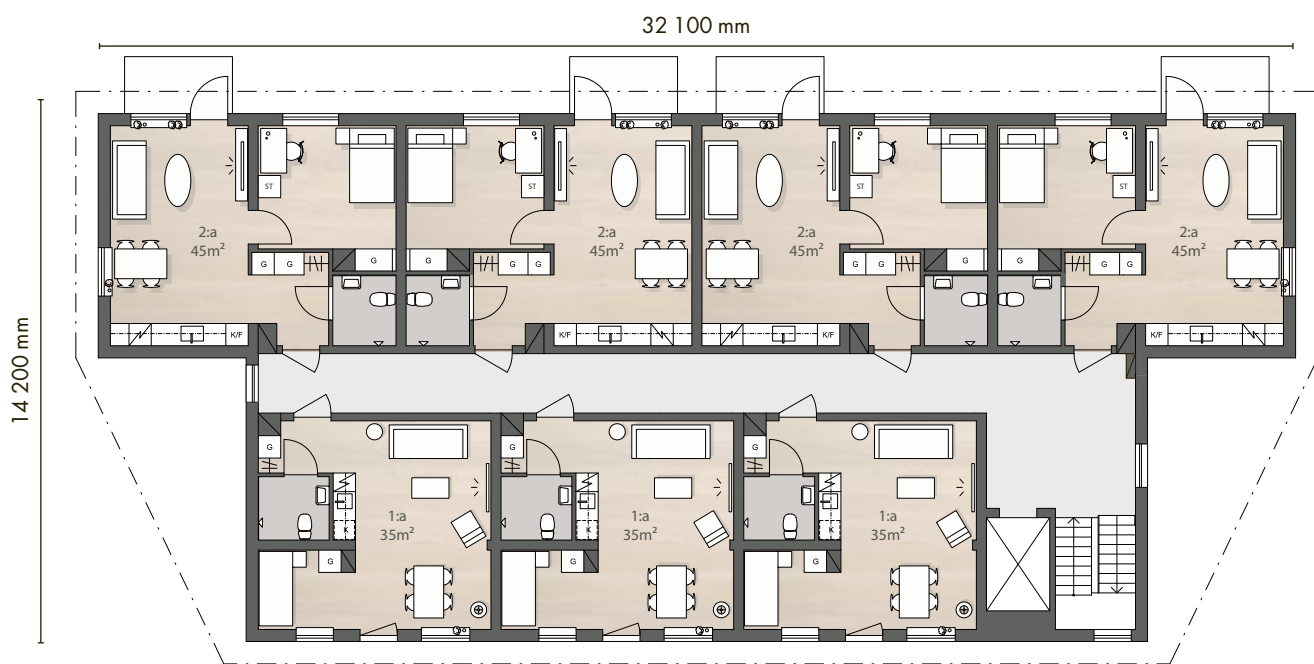
Flexibelt antal lägenheter

Om tomten tillåter och behov finns går det att lägga till en 1:a på 35 m² samt en 2:a på 45 m².

ENTRÉPLAN



NORMALPLAN



MÅNGA AV SABOS MEDLEMSFÖRETAG HAR REDAN KONSTATERAT ATT DE HAR ETT BEHOV AV ATT BYGGA NYTT, MEN EXAKT HUR BEHOVET SER UT ÄR KANSKE INTE LIKA TYDLIGT.

Förutsättningar för att avropa SABOs Kombohus

Vilken målgrupp bygger ni för? Hur ser kalkylen ut? Vilka inflyttningshyror kan de boende tänka sig att betala? Innan det är dags för avrop behöver ni vara klara med en hel del förberedande arbete.

A

MARKNADSBEDÖMNING

Många av SABOs medlemsföretag har redan konstaterat att de har ett behov av att bygga nytt, men exakt hur behovet ser ut är kanske inte lika tydligt. Först och främst bör ni därför göra en ordentlig marknadsanalys som kartlägger vilken typ av bostäder som behövs. Kan det ramupphandlade Kombohus Mini vara ett alternativ för er? Passar det er målgrupp? Därefter är det dags att titta närmare på ekonomin.

B

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

En ekonomisk bedömning görs lämpligast med hjälp av SABOs kalkylstöd för det aktuella ramavtalet eller eget kalkylstöd. Den entreprenadkostnad som ni räknar fram utifrån ramavtalen kompletterar ni med en uppskattning av övriga entreprenad- och byggherrekostnader, tomt- och anslutningskostnader med mera. På så sätt får företaget en uppfattning om den totala produktionskostnaden.

Utifrån denna kan ni sedan analysera investeringens lönsamhet, ta ställning till tänkt hyresättning, med mera, och på så sätt simulera hur en nyproduktion påverkar företagets ekonomi. De ekonomiska förutsättningarna förankras genom beslut i ledningsgrupp eller styrelse. För att SABO framöver ska kunna göra bättre jämförelser mellan kostnadsfördelningen i olika projekt, vill vi att ni skickar en ifylld kalkylmall för varje utfört projekt till oss. Det gäller även om ni använder egna mallar i era projekt. På så sätt får vi viktig information som hjälper oss att fortsätta vårt arbete med att sänka byggkostnaderna.



MARK SOM PASSAR

I traditionella projekt utgår arkitekten från marken och intilliggande miljö och skapar ett projekt från början. Vår rekommendation är att medlemsföretaget tillsammans med stadsarkitekt utgår från de färdiga husen och försöker hitta mark där de passar in så att slutresultatet blir så bra som möjligt.



GÖR EN TIDPLAN

Därefter är det dags att upprätta en grov tidplan för det underlag som behöver tas fram. När kan detaljplan eller bygglov vara klart? När tror ni att byggstart kan ske?



KONTAKTA ENTREPRENADFÖRETAGET

Bedömer ni att ni har ett projekt så är det dags att kontakta entreprenadföretag nummer ett i rangordningen, som är Peab. Efter skriftlig förfrågan ska Peab snarast återkomma med besked huruvida de kan leverera eller ej.



BYGGPLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Innan avrop sker enligt ramavtalen ska detaljplan och nybyggnadskarta, eller likvärdigt underlag, finnas för den aktuella tomten. Därutöver krävs en grundundersökning, en inmätning av hur tomten ser ut i detalj och en markritning eller en beskrivning av hur tomten är tänkt att markplaneras.

Har ni ett projekt? Så här går ni vidare

SÅ HÄR GÅR
PROCESSEN
TILL NÄR NI
AVROPAR SABOS
KOMBOHUS

1 Gör en marknadsundersökning.
Vad är projektets unika förutsättningar?
Hur ser behovet ut? Passar mark och hus ihop?

Har ni en detaljplan?

Nej

2 Hur ser detaljplanen ut? Beställ geoteknisk undersökning, ytavvägning samt nybyggnadskarta.

3 Gör en grov uppskattning av tomt, grundläggning samt byggherrekostnader. Nyttja gärna SABOs kalkylmall för Kombohus Mini.

4 Gör en investeringskalkyl med hyresnivå, kalkylränta, låneränta, driftkostnad etc. Simulera även hur en eventuell nyproduktion påverkar ert företags ekonomi.

2 Ta fram det underlag som finns och kontakta Tekniska kontoret för att se om ny detaljplan är möjlig. Påbörja detaljplanarbetet och kontakta entreprenören för stöd och rätt handlingar. Beställ geoteknisk undersökning, ytavvägning samt nybyggnadskarta.

3 Gör en grov uppskattning av tomt, grundläggning samt byggherrekostnader. Nyttja gärna SABOs kalkylmall för Kombohus.

4 Gör en investeringskalkyl med hyresnivå, kalkylränta, låneränta, driftkostnad etc. Simulera även hur en eventuell nyproduktion påverkar ert företags ekonomi.

Är ert projekt lönsamt?

5 Är projektet lönsamt?
Kontakta entreprenadföretagen,
precisera tänkt starttid.

6 Överväg att kontakta byggnadsnämnden för en öppen diskussion om projektet alternativt ett förhandsbesked.

7 Vid positivt besked från byggnadsnämnd och entreprenör är det dags att gå vidare.

8 Anpassning av byggnaden till tomt och grundläggningsmetod sker i samråd mellan medlemsföretag och entreprenör.

9 När du tecknar kontrakt med entreprenören, återkoppla till SABO, gärna med er produktionskalkyl då vi följer upp kostnadsläge och antal bostäder som uppförs.

HAR DITT PROJEKT HUS I TRE VÅNINGAR ELLER HÖGRE? KONTAKTA NUMMER ETT I RAMAVTALET

Först kontaktas Peab PGS AB, som vunnit tävlingen. Efter skriftlig förfrågan ska Peab snarast återkomma med besked huruvida de kan leverera eller ej. Är svaret negativt har medlemsföretaget rätt att gå vidare till företag nr 2; JSB AB, därefter nr 3; Lindbäcks Bygg.



NUMMER
ETT

1. PEAB PGS AB

Box 1282, 262 24 Ängelholm
Kontakt Jesper Strandberg
0733-37 21 30
kombohusmini@peab.se

TIPS

FÖR EN SNABBARE
OCH KOSTNADS-
EFFEKTIVARE
PROCESS

INFÖR KONTAKT MED RAMAVTALSENTREPRENÖR BÖR NI FÖRBEREDA EN DEL MATERIAL

- Antal hus och våningar som ni önskar avropa alternativt maximalt nyttjande av detaljplanens möjligheter
- Detaljplan inklusive planbeskrivning
- Geoteknisk undersökning
- Radonundersökning
- Tomtavvågning (rutavvågning)
I denna ska även anslutande vägars plushöjder och lutningar eller planerade vägars plushöjder framgå.
- Bullerutredning (det har visat sig att vi ofta får problem med dagens bullerkrav)
- Nybyggnadskarta i digitalform
- Du som byggherre bör även anlita en KA som tar fram preliminär kontrollplan

I en del fall kan det vara lämpligt att beställaren anlitar en egen landskapsarkitekt, i det fallet är det viktigt att detta sker i samordning med ramavtalsentreprenörens arkitekt. Samordning måste ske avseende husplaceringar, plushöjder samt tillgänglighet.

INFÖR FRAMTAGANDET AV BYGGLOVSHANDLINGAR ÄR DET LÄMPLIGT OM NI FRAMFÖR OM NI HAR SPECIELLA ÖNSKEMÅL SÅSOM:

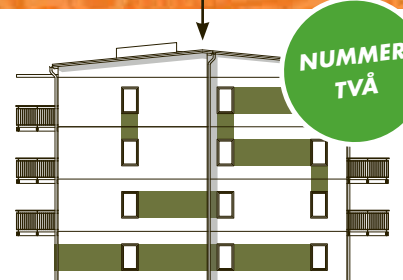
- Kulör på huset?
- Uppvärmningssystem?
- Miljöhus/hur många fraktioner/öppet eller stängt miljörum?
- Lägenhetsförråd i separat byggnad?
- Rullstols- och barnvagnsförråd i separat byggnad i anslutning?
- Material på fasad miljöhus/förråd?

VID ERHÅLLET BYGGLOV

- Distribution av eventuella remisser ifall synpunkter i dessa måste tas om hand i projektet

OM INTE PEAB PGS AB KAN LEVERERA TILL DIG ENLIGT AVTALET?

Peab PGS AB är med sitt hus Capella nummer ett i detta ramavtal – men i de fall de inte kan leverera får ni gå vidare med en förfrågan till nummer två eller tre inom avtalet. Leverantör nummer två är JSB AB som bygger ett hus de kallar Bo Mini. Leverantör nummer tre är Lindbäcks Bygg AB som bygger ett hus de döpt till Aurora.



2. JSB AB

Odalv. 12, Box 56, 374 02 Asarum
Kontakt Pether Fredholm
0454-30 59 94
pether.fredholm@jsb.se



3. LINDBÄCKS BYGG AB

Hammarv. 21, Box 753, 941 28 Piteå
Kontakt Mikael Thorgren
0911-23 10 22
mikael.thorgren@lindbacks.se

HAR DITT PROJEKT MINST ETT HUS I TVÅ VÅNINGAR? KONTAKTA NUMMER TVÅ I RAMAVTALET

JSB är först i rangordning, följt
av Lindbäcks Bygg.



1. JSB AB

Odalv. 12, Box 56, 374 02 Asarum
Kontakt Pether Fredholm
0454-30 59 94
pether.fredholm@jsb.se

3. LINDBÄCKS BYGG AB

Hammarv. 21, Box 753,
941 28 Piteå
Kontakt Mikael Thorgren
0911-23 10 22
mikael.thorgren@lindbacks.se

Ta stöd av entreprenören i detaljplaneprocessen

Första steget på vägen mot ett bygglov är en ny detaljplan om fastigheten som ska bebyggas inte redan är detaljplanlagd. Ta kontakt med entreprenören för stöd under detaljplaneprocessen.

Byggrättsmått, byggnadshöjder, nockhöjder. För att inte tala om antalet huskroppar, våningar, sidobyggnader och total bruttoarea. När kommunen drar igång ett detaljplanearbete behöver de få information om det mesta.

En hel del handlingar och dokument behöver upprättas. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. Här följer en redovisning av vilka dokument det handlar om.

HANDLINGAR TILL DETALJPLAN

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör också en planbeskrivning som förklarar innehållet så att man kan förstå detaljplanen. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras. Oftast behöver det också finnas en grundkarta och en fastighetsförteckning.

1. Plankartan

Plankartan visar vilket område detaljplanen gäller för. Det ska framgå hur planområdet delats upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för varje delområde. Ibland kan det vara svårt att utläsa bestämmelserna om fastighetsindelning på plankartan. Då kan man upprätta en särskild karta för dem. Vilka bestämmelser som gäller anges direkt på plankartan eller i ett separat dokument. Det är viktigt att plankartan är tydlig och lättläst. Därför måste plankartans storlek anpassas i varje enskilt ärende.

2. Planbeskrivningen

Planbeskrivningen ska bland annat redovisa:

- Planens syfte
- Planeringsförutsättningarna
- Plangenomförandet
- Planens konsekvenser
- Om detaljplanen avviker från översiktsplanen.

Syftet med detaljplanen måste vara tydligt. Därför ska avsikten och ändamålet redovisas så tydligt att det kan förstås av alla berörda.

Plangenomförandet ska beskriva de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Det ska också framgå av beskrivningen vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda. Om det i plankartan finns bestämmelser om fastighetsindelning, redovisas skälen till dessa i planbeskrivningen. Om detaljplanen avviker från vad som står i kommunens översiktsplan ska det även finnas information om på vilket sätt den avviker och varför.

Planbeskrivningen ska också innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

GRÄNSDRAGNING ENLIGT RAMAVTAL	MEDLEMS- FÖRETAGET	ENTREPRE- NÖREN
Tomt- och nybyggnadskarta	x	
Grundundersökningar	x	
Utredningar pålning, buller	x	
Utredningar radon	x	
Övriga utredningar	x	
Situationsplan för bygglov		x
Övriga bygglovshandlingar (gäller byggnaden)		x
Energiberäkning		x
Bygglov, bygganmälan, byggsamråd	x	
Kontrollplan		x
Arbetsmiljöplan		x
Bas-P och Bas-U		x
Projektering yttre ledningar, (VS, el, fjärrvärme, media)	x	
Projektering yttre markplanering	x	
Kvalitetsplan		x
Miljöplan		x
Driftskostnader för el och vatten under byggskedet	x	
Förbrukningskostnader för värme	x	

Avtal

- Kontrakt upprättas enligt BKK formulär.
- ABT 06 tillämpas.
- Entreprenören har arbetsmiljöansvaret enligt BAS-P och BAS-U.
- SABOs ramavtal ansluter fullt ut till ABT 06, därför ska Entreprenören godkänna, överta och samordna eventuella entreprenader upphandlade av beställaren.

Ekonomiska avtalsvillkor

- Prisläget är september 2014.
- Indexreglering med KPI – tidpunkt för undertecknande av kontrakt utgör månad för prisreglering.
- I priserna ingår inte moms samt grund, mark och markarbeten.
- I övrigt hänvisas till gränsdragningslistan.
- Ramavtalet gäller till och med 31 mars 2019.

Mark och grundläggning

Plattan på mark alternativt annan typ av bottenbjälklag ingår inte i husentreprenaden. Samma sak gäller även övriga arbeten som ska ingå i plattans eller bottenbjälklagets omedelbara närhet, såsom dräneringsledningar samt fyllning med dränerande material runt den föreslagna byggnaden. Spolbrunnar för dräneringsledningarna samt dagvattenledningar för stuprörsanslutningar behandlas på samma sätt. För att utföra dessa grundläggningsarbeten liksom markarbeten ska upphandling av kompletterande entreprenaddel ske.

KOMPLETTERANDE ENTREPRENADDEL

TE (entreprenören) sammanställer anbudsunderlag för den kompletterande entreprenaddelen, i samarbete med B (beställare).

1 TE avlämnar ett kompletterande anbud, som B antar

eller

2 TE avstår från att lämna ett kompletterande anbud

eller

3 B kan välja en annan entreprenör för denna entreprenaddel

eller

4 B upphandlar gemensamt med TE denna kompletterande entreprenaddel

SABOs Kombohus är alltid en totalentreprenad

TE ska alltid överta den kompletterande entreprenaddelen från en underentreprenör (UE) att ingå i TEs totalentreprenörsansvar och har rätt erhålla 10 procent entreprenadarvode på UEs entreprenadsumma. (undantag gäller att inget arvode utgår om TE utför dessa arbeten i egen regi). Om B upphandlat och överlåter UE krävs ett godkännande av TE. TE ska godkänna UE under förutsättning att kreditprövning av aktuell UE är godtagbar och att UE kan uppfylla förekommande ordnings- och skyddsregler m m. Eventuella besiktningar av grundarbetena ska i de båda senare fallen bekostas av B.

ÖVRIGA LEDNINGAR

Entreprenadgräns för VA-servicen: bottenbjälklagets ovansida.

Entreprenadgräns för fjärrvärmeservicen: vid den punkt där hetvattenledningen går in i undercentralen.

Entreprenadgräns för el-servicen: vid punkten där matarledningen går in i fastighetscentralen.

Entreprenadgränser för telekommunikation och övriga media behandlas på likvärdigt sätt.

ÖVRIGA VILLKOR

Anpassningar av husets exteriör, övrig utrustning med mera

Om det krävs anpassning av husets exteriör för att erhålla bygglov eller om beställaren önskar annan utrustning ska detta regleras mellan beställaren och entreprenören, lämpligen i form av ett upphandlingsprotokoll, som biläggs kontraktet mellan parterna.

Låg energiförbrukning

Ramupphandlingens energikrav är att förbrukningen får vara max 65 kwh per år och kvadratmeter enligt Sveby 2012, version 1.0. När den redovisade energiförbrukningen räknats fram har vi utgått från klimatzon III. I energiberäkningarna har Enköping valts ut som referensort. Om byggnaden uppförs inom annan klimatzon och ort ska entreprenören kostnadsfritt räkna fram den aktuella energiförbrukningen, så det kan biläggas kontraktshandlingarna och bifogas bygglovshandlingarna. Energiförbrukningen i byggnaden ska följas upp enligt Sveby:s rekommenderade metoder och eventuella avvikelser ska regleras i enlighet med Energiavtal 12. Detaljer avseende årliga prestandakrav och energivite i Energiavtal 12 överenskomms mellan TE (totalentreprenör) och B (beställare) vid kontraktsskrivning. Energiavtal 12 ska biläggas kontraktet.

Vad är Sveby?

Sveby står för "Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader" och är ett branschöverskridande initiativ för att ta fram frivilliga hjälpmedel för överenskommelser om energianvändning. Sveby riktar sig till aktörer som berörs av hur byggnaders energiprestanda definieras och verifieras, så som till exempel fastighetsägare, kommuner, exploatörer, entreprenadföretag och konsulter. Sveby har tagit fram hjälpmedel för att förtydliga och säkerställa hela processen från programkrav till verifierat resultat. Svebys material är gratis och finns för fri nedladdning på www.sveby.org. Materialet är framtaget i samverkan mellan ett flertal större företag och intresseorganisationer i byggbranschen.

Separat förhandsgranskad AF-del

Övriga kontraktsvillkor, som entreprenadföreskrifter, tid för färdigställande, betalningsplaner och allmänna hjälpmedel fastläggs av beställaren och entreprenören och redovisas i en separat AF-del, som upprättas enligt anvisningar i AMA AF 07. Denna AF-del, som förhandsgranskats av SABO, ska även biläggas kontraktet.

Kontraktet

Kontraktet tecknas enligt BKKs formulär 1/06: Entreprenadkontrakt (ABT 06) Fast pris, direkt mellan SABOs medlemsföretag och entreprenören. SABOs ramavtal läggs med som kontraktsbilaga. Ramavtalet laddas ner från www.sabo.se.

Hjälpmedel när ni nyttjar ramavtalen

Syftet med projektet SABOs Kombohus är förutom att pressa byggpriserna, även att underlätta och förenkla för medlemsföretagen att upphandla och beställa mindre flerbostadshus. SABO har därför sammanställt ett paket med hjälpmedel som bör användas när man önskar utnyttja ramavtalen.

Avgift till SABO

SABO tar ut en administrativ avgift på 63 000 kronor för nyttjande av ramavtalen. Avgiften tas endast ut och faktureras efter att kontrakt med entreprenör skrivits. I övrigt finns hjälpmedlen att använda utan kostnad.

Om medlemsföretaget beställer mer än ett hus i projektet, reduceras den administrativa avgiften kraftigt för tillkommande hus och kostnaden framräknas förslagsvis genom det kalkylstöd som finns att ladda ned på SABOs hemsida. Avgiften tas ut per projekt. På den administrativa avgiften tillkommer moms.

SABOs medlemsföretag har som vanligt rätt till kortare telefonrådgivning, men önskas mer omfattande stöd eller biträde vid ekonomisk analys, upphandling och utvärdering kan SABO i mån av tid erbjuda detta på konsultbasis.

Stöd för marknadsföringen – ytterligare kundvärden

Förutom att du som kund vinner tid på en förenklad process tack vare ramavtalet, så är det vår avsikt att entreprenörerna ska erbjuda ytterligare produkter eller mervärden som kan underlätta den kommande marknadsföringen av lägenheterna. Det kan till exempel vara:

- Planritningar över lägenheterna
- Bofaktablad
- Bilder, inklusive 3D-bilder för tryck
- 3D-animering med 360 grader förflyttning i lägenheten

Insamling av produktionskostnader och driftkostnader

Efter varje genomfört projekt önskar SABO ta del av de totala slutkostnaderna för projektet. Detta för att ytterligare kunna förbättra kalkylstödet.

HJÄLPMEDEL VID NYTTJANDE AV RAMAVTALEN

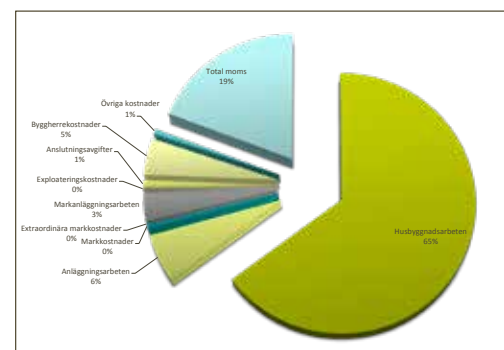
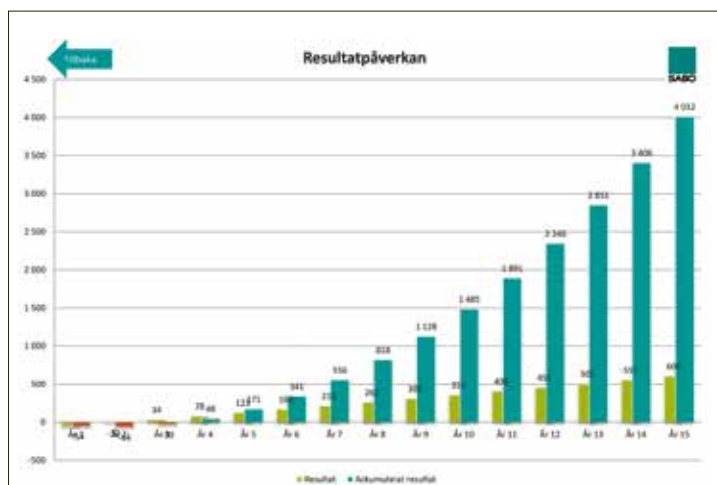
Lathund i Excel för summering av projektets totalkostnad.

Lathund i Excel för analys av projektets lönsamhet vid olika hyressättningar.

Förslag till kontrakt mellan bostadsföretaget och entreprenör, där ramavtalet ska läggas med som bilaga.

SABO önskar medlemmarnas hjälp att tillsammans med entreprenörerna kontinuerligt förbättra produkten. Förslag och synpunkter om SABOs Kombohus Mini och kalkylstödet tas tacksamt emot av Jonas Högset, ansvarig för Kombokonceptet på SABO.

SABO Kombibus Miljö		Kalkylmall inkl. investeringskalkyl och simuleringsfunktionalitet		Kontrollera om senare version finns	
Version 1.0		Inmatning kan endast ske i färgade rätter			
2014-12-11		eller genom att välja i listrutor			
Projekt: Blommervästen		120			
Fastighetsnummer: Capella		2 våningar			
Spec Hus 1: 2 våningar		3 våningar			
Spec Hus 2: 4 våningar		5 våningar			
Spec Hus 3: 4 våningar		5 våningar			
Spec Hus 4: 4 våningar		5 våningar			
Spec Hus 5: 4 våningar		5 våningar			
Antal p-platser: 30 st		30 st			
Motorvärmare p-platser: Ja		Ja			
Fastighetsbeteckning: Blommervästen 1		Blommervästen 1			
Beställare: Herrenst		Herrenst			
Kontaktperson: Nisse Hall		Nisse Hall			
Telefonnummer: 070 - 13 37 00		070 - 13 37 00			
Mail: nisse.hall@herrenst.se		nisse.hall@herrenst.se			
Datum: 2015-04-01		2015-04-01			
Finplanerad yta: 1 000 m²		1 000 m²			
Total Twentyta: 2 000 m²		2 000 m²			
Skriv ut alla sidor		Skriv ut		Skriv ut prognos	
Skriv ut		Skriv ut		Skriv ut	

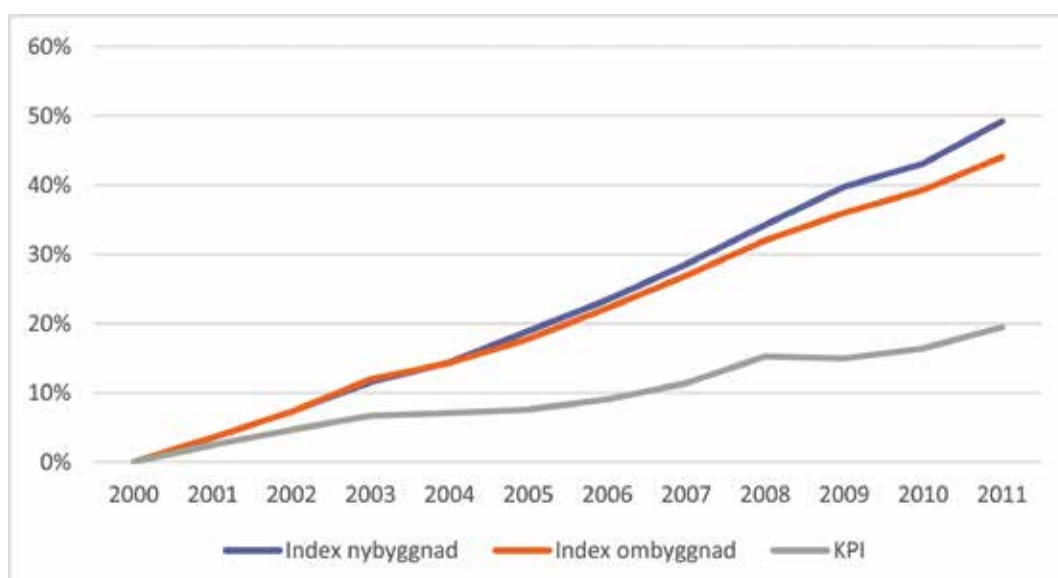




VARFÖR KPI OCH INTE ENTREPRENADINDEX?

SABO har tecknat ramavtal för flerbostadshus sedan början av 2000-talet. Vi har alltid reglerat indexet med KPI, inte som sedvanligt är enligt entreprenadindex. Skälet är att medlemsbolagens intäktsökningar (ökningen av hyrorna) harmoniserar bättre med KPI än med Entreprenadindex. Av samma anledning sätter vi pris per BOA (bostadsyta) och inte pris per BTA (bruttoarea).

Differens mellan KPI och entreprenadindex i tidigare tecknat ramavtal.



"Vi vill bygga fler små lägenheter"

Uppsalahem och Skellefteåbostäder befinner sig på två helt olika lokala bostadsmarknader men båda företagen menar att SABOs Kombohus Mini är ett mycket intressant alternativ för dem i framtida byggprojekt.

Uppsalahem är det allmännyttiga bostadsbolag som bygger mest i Sverige men även här ser man ett behov av SABOs Kombohus Mini. Mikael Rådegård berättar att efterfrågan på små lägenheter är mycket stor i Uppsala. En analys av efterfrågan som gjordes för en tid sedan tillsammans med studentbostadsföretagen visar att det finns ett underskott på cirka 4 000 små lägenheter i Uppsala.

– Vi bygger främst för två målgrupper: ungdomar under 27 år och studenter, säger Mikael Rådegård.

Han är positiv till konceptet SABOs Kombohus och ser det som ett bra komplement till Uppsalahems andra nyproduktionsprojekt.

– Konceptet är prisvärt. Det är tydligt, lätt att kalkylera och ger stora volymer, vilket passar här i Uppsala. Det viktiga är bara att hitta rätt läge för husen så att de harmoniserar med omgivningen.

I Skellefteå är behovet av bostäder stort för gruppen ungdomar i åldern 18–25 år, menar Jerker Eriksson.

– Vi planerar idag för ett flerfamiljshus med mindre lägenheter för en yngre målgrupp av hyresgäster. Det ska ligga nära vårt campus-område för högskolestudier här i Skellefteå. I det här läget är naturligtvis SABOs Kombohus Mini ett väldigt intressant alternativ.

Jerker Eriksson tillägger att de största fördelarna med konceptet är att byggprocessen blir enkel och kort med en låg risk.

– Med ett konkurrenskraftigt och färdigupphandlat pris kan vi på vår lokala marknad visa att vi kan bygga billigare och få en prispress nedåt i framtida byggprojekt.



"Konceptet är prisvärt"

Namn: Mikael Rådegård
Gör: Är VD på Uppsalahem
Antal lägenheter idag: 16 000



"Ett väldigt intressant alternativ"

Namn: Jerker Eriksson
Gör: Är VD på Skebo, Skellefteåbostäder AB
Antal lägenheter idag: 6 900

SABOS KOMBOHUS MINI

Kontaktuppgifter

1. PEAB PGS AB

Box 1282, 262 24 Ängelholm
Kontakt Jesper Strandberg
0733-37 21 30
kombohusmini@peab.se



2. JSB AB

Odalvägen 12, Box 56, 374 02 Asarum
Kontakt Pether Fredholm
0454-30 59 94
pether.fredholm@jsb.se



3. LINDBÄCKS BYGG AB

Hammarvägen 21, Box 753, 941 28 Piteå
Kontakt Mikael Thorgren
0911-23 10 22
mikael.thorgren@lindbacks.se



SABOS KOMBOHUS MINI

Jonas Högset

Konceptansvarig SABOs Kombohus
08-406 55 10
jonas.hogset@sabo.se

För mer information se även
www.sabo.se/kombohus



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG
Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se