

SABOs

KOMBOHUS

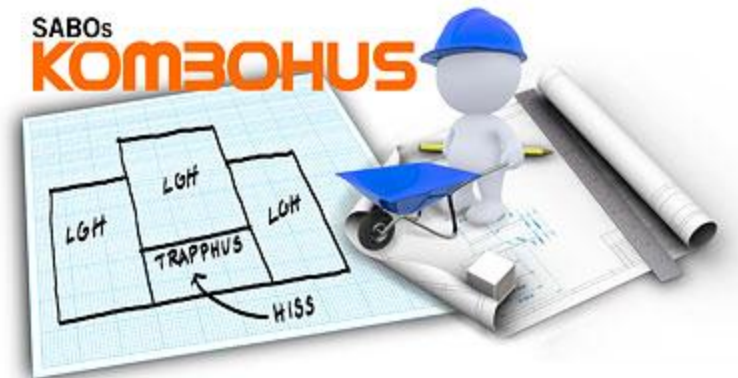


Petter Jurdell

Bakgrund

- Behov av nyproduktion till rimlig prisnivå
- Behov av mindre infill-projekt, nyttjar redan utbyggd infrastruktur
- Del av vårt långsiktiga arbete för att produktutveckla produktionsmetoder och erbjudanden
- Del av vårt långsiktiga arbete med att titta på en längre del av värdekedjan
- Behov av att konkurrensutsätta den lokala marknaden

- Tidigare SABO tävlingar har renderat i ca 1 400 lägenheter



Förutsättningar

- Flerbostadshus i två våningar
 - 6–8 lägenheter (2 och 3 rok)
 - Invändigt trapphus med plats för uppställning (barnvagnar / rullatorer)
 - Tillgänglighetsanpassade
 - Balkong eller uteplats
 - Låg energiåtgång max 60 kWh/m² och år
 - Uppfylla Boverkets föreskrifter och råd för nyproduktion
-
- Maximalt entreprenadpris om 12 000 kronor / m² BOA

Juryens sammansättning

Bert-Inge Storck, VD, Karlshamnshärbostäder AB. (Juryens ordförande)

Jonas Everbrand, VD, Mörbylånga Bostad AB

Ann-Charlotte Lundin, byggchef, Mark Bostads AB

Folke Parkle, nybyggnadsansvarig, AB Bostaden i Umeå

Gösta Gustavsson, SABO. (Sekreterare i juryn)

Ett färdigt alternativ

Entreprenadpris 2vån 12000kr/m² BOA
exkl moms (ej grund ej tomtplanering)

- 2-4 våningar
- 8-16 lägenheter
- Tillgängligt
- Låg energiåtgång (max 60kWh/m²)

Del av vårt långsiktiga arbete för att
produktutveckla produktionsmetoder
och erbjudanden

Del av vårt långsiktiga arbete med att
titta på en längre del av värdekedjan

Konkurrensutsätter den lokala
marknaden med ett färdigt alternativ



Vy 2 våningshus JSB

1. JSB- John Svensson Byggfirma AB
2. Bo Klok Housing AB
3. Lindbäcks Bygg AB

Rätt standard

Ur Boendes perspektiv

Bra inomhusklimat (FTX samt tung stomme)

Bra skydd mot buller, både utvändigt samt från grannar

Oorganiska material

Hög brandsäkerhet

Trådbunden porttelefon

Individuell mätning av varmvatten

Energieffektivt

Ur Ägares perspektiv

Konstruktioner och material med låga underhållskrav

Stomme, bjälklag, innerväggar av betong

Målade innerväggar och tak

Energieffektivt ,ca 50 kWh/år/kvm

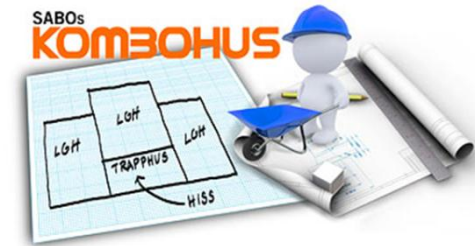
Flexibel placering av balkonger

Centralt placerat ventilationsaggregat

Individuell mätning av el och varmvatten

Lämpligt för påbyggnad till tre och fyra våningar

Har du ett projekt? Hur går du vidare?



1. Hur ser detaljplanen ut.
2. Gör en grov uppskattning av tomt, grundläggning samt byggherrekostnader.
3. Gör en investeringskalkyl med hyresnivå, kalkylränta, låneränta, drift etc.
4. Är projektet lönsamt? kontakta entreprenadföretagen, precisera tänkt starttid entreprenad.
5. Kontakta byggnadsnämnden för förhandsbesked.

Vad kostar alternativ 1. JSB?

För två våningar

12 000 kr/m² BOA exkl moms och grundläggning samt index

För 3 våningar

(12 lägenheter) 10.075.000 kr exkl moms och grundläggning, (ca 13 240kr/m² BOA)

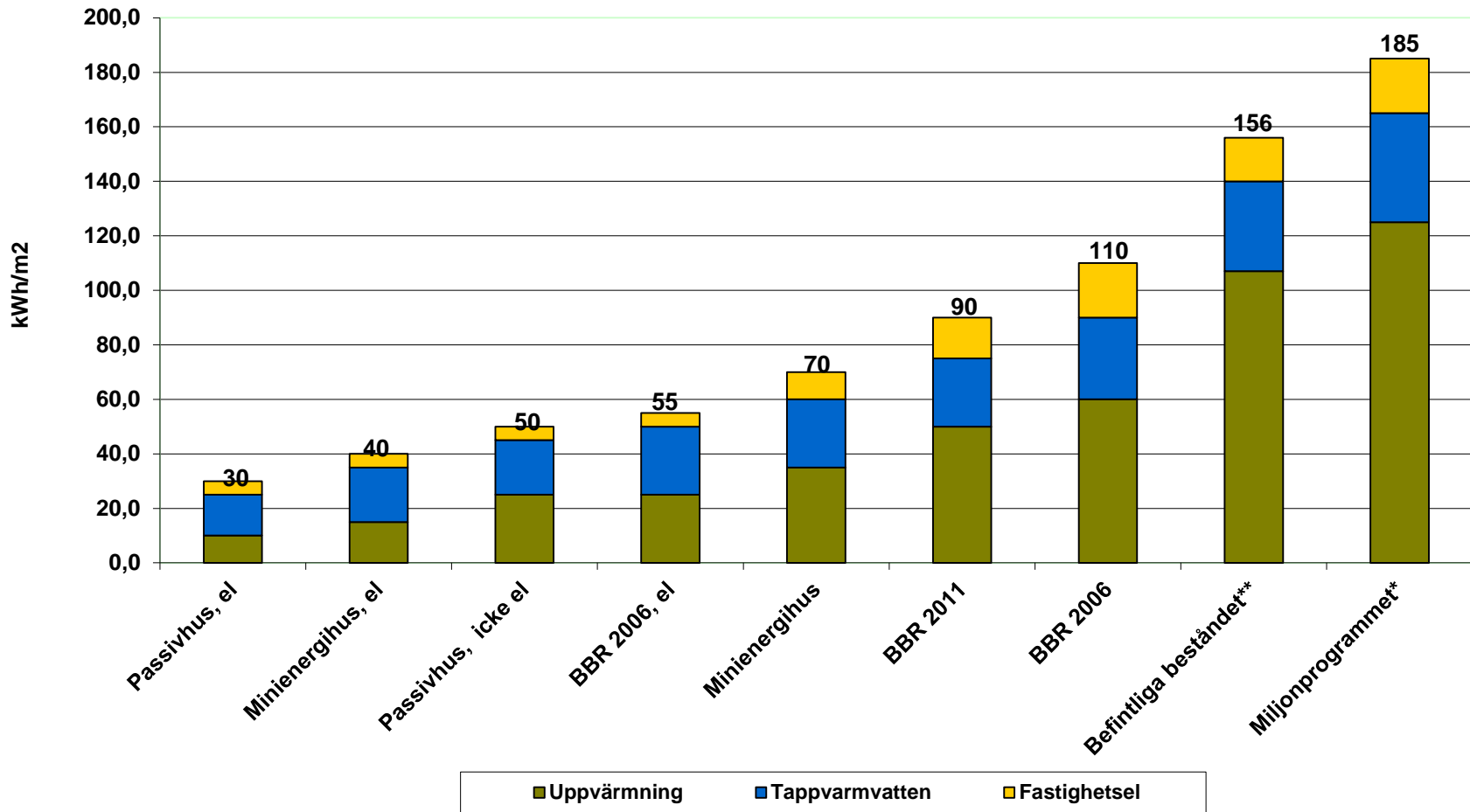
För 4 våningar

(16 lägenheter) 13.350.000 kr exkl moms och grundläggning (ca 12 655kr/m² BOA)



Vy trapphus JSB

Energiförbrukning tävlingsförslagen max 60kWh/m² (Enköping är normerande)



Stöd för nyttjande av ramavtal

Framtaget:

- Kortfattad produktkatalog över bidragen
- PM Vägledning för nyttjande av SABO kombohus
- Ramavtal
- Förslag till kontrakt (Entreprenadkontrakt ABT 06) Ramavtal läggs med som kontraktsbilaga

Under framtagande:

- Försäljningsmaterial
- Kalkylmall "Total produktionskostnad" för Byggherren
- Investeringskalkyl
- Driftkostnadskalkyl (lägre drift än i befintligt bestånd)
- Optionspriser

		Formulär 1/06 upprättat av Föreningen Byggherrens Kontraktskommitté (BKR) och anpassat till ABT 06
ENTREPRENADKONTRAKT (ABT 06) FAST PRIS		
Detta formulär är avsett att användas vid entreprenader till fast pris enligt Allmänna bestämmelser för totalentreprenad avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten - ABT 06.		
Beställare	Firma	Organisationsnummer
	Adress	
	Telefon	Fax
	E-postadress	
Entreprenör	Firma	Organisationsnummer
	Adress	
	Telefon	Fax
	E-postadress	

Totalkostnadskalkyl

- Kalkylmall för byggherren
- Syftet är att dels utgöra ett stöd för att få fram ett beslutsunderlag i tidigt skede
 - Finns inte uppgifter kommer mallen föreslå summor baserade på statistik
 - Kalkylen är kopplad till en investeringskalkyl
- Öka byggherrekompetensen
- Öka SABOs möjligheter till kostnadsjämförelser

Sammanfattning av kostnader SABO Kombhus			
Projekt:	XYZ 12	Levantenör:	JSB
Datum:	2011-10-21	Fastighetsbeteckning:	SABO 1
Beställare:	HEM AB	Antal våningar:	3
Kontaktperson:	Nils Hult	Antal lägenheter:	12
HUSBYGGNAD	Exkl. moms	Moms	Inkl moms
Entreprenadkostnad hus	6 360 000	-	6 360 000
Option förråd För 12 lägenheter förråd A-40.1-102	351 000	-	351 000
Option miljöstation Miljöstation A-40.1-103	29 300	-	29 300
Justering KPI enligt ramavtal	-	-	0
SUMMA HUSBYGGNAD	6 740 300	0	6 740 300
ANLÄGGNINGSARBETEN			
Grundläggning, bottenplatta Kpa 120	635 000	-	635 000
Övriga markarbeten	-	-	0
Ev prisjustering av anbud till byggstart	-	-	0
SUMMA ANLÄGGNINGSARBETEN	635 000	0	635 000
TOMTKOSTNAD	Exkl. moms	Moms	Inkl moms
Köpeskilling för fastigheten	-	0	0
Lagfartskostnad (Lagfart 3%)	0	0	0
Ev kommunal anläggningsavgift	-	0	0
Mäklararvode, värdering, besiktningar	-	-	0
Fastighetsbildning	-	0	0
Gemensamhetsanläggning	-	0	0
Servitut och ledningsrätter	-	0	0
Övrig anskaffningskostnad	-	0	0
SUMMA TOMTKOSTNAD	0	0	0
EXTRA ORDINÄRA TOMTKOSTNADER			
Miljösanering	-	-	0
Rivning	-	-	0
Bullerskydd, bullerplank	-	-	0
Arkeologiska undersökningar / utgrävningar	-	-	0
Extraordinära grundläggningsarbeten typ pållning/ markstabilisering	-	-	0
Övrigt	-	-	0
SUMMA EXTRA ORDINÄRA TOMTKOSTNADER	0	0	0
EXPLOATERINGSKOSTNADER			
Exploateringsersättning enligt avtal med kommunen	-	-	0
ANSLUTNINGSAVGIFTER			
Kommunal VA anslutningsavgift	-	-	0
Fjärrvärme eller gas	-	-	0
El	-	-	0
Internet, Bredband, TV	-	-	0
Övrigt	-	-	0
SUMMA ANSLUTNINGSAVGIFTER	0	0	0
BYGGHERREKOSTNADER			
Byggläddning / kvalitetsansvarig enligt PBL	-	-	0
Planavgift, plansamråd	-	0	0
Evakueringskostnader	-	-	0
Nybyggnadskarta	0	0	0
Bygglövsansökan	0	0	0
Bygganmälan	0	0	0
Utställningar lägeskontroll	0	0	0
Pantbrevskostnad	0	0	0
Byggeförsäkring	0	0	0
Fastighetsförsäkring	-	-	0
Kontroller och provning	0	0	0
Besiktningar	0	0	0
Förbesiktning av grannfastighet	0	0	0
Övrigt	0	0	0
SUMMA BYGGHERREKOSTNADER	0	0	0
ÖVRIGA KOSTNADER			
Projektledning	-	-	0
Tekniska konsulter	-	-	0
Geoteknisk undersökning	-	-	0
Byggadministrativa konsulter	-	-	0
Egen Projektledning	-	-	0
Uthyrningskostnader / Försättningskostnader	-	-	0
Egen personal i övrigt	-	-	0
SUMMA ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0
TOTALT	7 375 300	0	7 375 300

Investeringskalkyl

KASSAFLÖDE, tkr

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hyror	728	735	743	750	758	765	773	781	788	796	804
Drift & underhåll	-208	-212	-216	-221	-225	-230	-234	-239	-244	-249	-254
Driftnetto	520	523	526	529	532	535	539	542	545	548	551
Nuvärde driftnetto	481	448	418	389	362	337	314	293	272	254	
Restvärde										9 177	

Nuvärde driftnetton	3 570
Nuvärde restvärde	4 251
Avkastningsvärde	7 820
Grundinvestering	-9 400
Nuvärde, netto	-1 580
	-17%

Antaganden			
Lägenhetsyta, kvm	520		
Produktionskostnad, kr/kvm	18 077	Kalkylränta	8,0%
Hyra år 1, kr/kvm	1 400	Direktavkastningskrav restvärde	6,0%
Drift & underhåll år 1, kr/kvm	400		
Årlig hyreshöjning %	1,0%	Avskrivning/år	1,8%
Årlig driftkostnadsökn	2,0%	Låneränta	4,0%

RESULTATPÅVERKAN, tkr

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hyror	728	735	743	750	758	765	773	781	788	796
Drift & underhåll	-208	-212	-216	-221	-225	-230	-234	-239	-244	-249
Avskrivningar	-169	-169	-169	-169	-169	-169	-169	-169	-169	-169
Räntekostnader*	-376	-370	-364	-358	-351	-344	-336	-328	-319	-310
Resultat	-25	-16	-7	2	12	23	34	45	56	68
Bokfört värde, UB	9 231	9 062	8 892	8 723	8 554	8 385	8 216	8 046	7 877	7 708
Skuld, UB*	9 256	9 103	8 941	8 769	8 588	8 396	8 193	7 979	7 754	7 516
Eget kapital	-25	-42	-49	-46	-34	-11	23	67	124	192

*Antar att på marginalen finansieras all nyproduktion med lånat kapital.
Kassaflöde antas användas till amortering alt ökar skulden.

= inmatningsfält

Hur ser intresset ut idag?

- Vi har haft flera informationsmöten med ca 50 deltagare samt flera uppföljningsmöten med specifika bolag
- Stort intresse: 11 projekt diskuteras idag med JSB



- 2 st 2 rok på 59m²
- 2st 3 rok på 70m²

Fasad längsida 4 våningar



Fortsatt arbete



- Optionspriser klara på:
 - Grundläggning
 - Bergvärme
 - Förråd och miljöstation

- 1a spadtaget

- Uppföljning initiala projekt

- Studiebesök

- Uppföljning uppförda projekt

Option 1: Grundplatta 2 våningshus

Teknisk beskrivning

- Ritningar:

○ K-15.1-001 och K-15.2-001	daterade 2011-08-19	bilaga 1-2
○ V 59:1 och V 59:2	daterade 2011-08-22	bilaga 3-4
○ E 60-10	daterad 2011-06-14	bilaga 5
- Förutsättningar:
 - Tillåtna grundpåkänningar enligt ritning K-15.1-001, bilaga 1 (4 alternativ)
 - Uttragande isolering, L= 1,0 m
 - Betong i grundplatta, vct=0,36

Ekonomiska avtalsvillkor

- Prisläget är oktober 2011.
- Indexreglering sker årligen med KPI enligt Ramavtal.
- Tidpunkten för undertecknande av kontraktshandlingen gäller för regleringen av priset.
- ABT 06 skall tillämpas.

Gränsdragning

- Priset är definierat lika som i Ramavtalet med leveransort Enköping.
- Priset förutsätter betongstation inom en radie om 30 km från arbetsplatsen.
- Gränsdragning mot markentreprenör är undersida isolering och ytersida grundmur.
- Grundplattan är en normalplatta. Pålning, spontning, radontätning etc. ingår inte (gränsdragning Ramavtal)
- Installationer ingår.

Optionspriser

Priserna gäller normalplatta med fyra alternativa marktrycksberäkningar.

- För Kpa 80: 695 000 kr, exklusive mervärdesskatt
- För Kpa 100: 670 000 kr, exklusive mervärdesskatt
- För Kpa 120: 635 000 kr, exklusive mervärdesskatt
- För Kpa 150: 605 000 kr, exklusive mervärdesskatt

Option 1: 2011-10-06

Frågor

