

Typhuset Bo Mini

- Standardiserat koncepthus till fast pris-

JSB - Vi bygger livsmiljö



Bo Mini – Affärsmodell

- Ramavtal med SABO i enlighet med Lagen om offentlig upphandling, LOU
- Leveranser sker till fasta priser - standardiserad produkt
 - Till pris som skall möjliggöra en lönsam förvaltning
 - Till pris som skall möjliggöra en rimlig boendekostnad
 - Inga avvikelser - ÄTA som okalkylerade överraskningar
- Skall vara enklare för kunden än vid traditionell upphandling
 - Ett färdigt underlag för investeringsbeslut – ”kan vi bygga?”
 - Kunden skall slippa allt förarbete som upphandling av arkitekt konsulter m fl
 - Kunden skall slippa projektering, samordning av projektering etc och därmed spara tid, kostnader
 - Kunden skall väsentligt sänka sina byggherrekostnader
- Optioner med fasta priser som ”släcker” gränsdragningslistan i ramavtalet
 - Option 1: grundläggning
 - Option 2: förråd och miljöstation
 - Option 3: alternativt värmesystem med bergvärme
 - Tillvalslista
- Digital pärm med alla förutsättningar ”allt klart för kunden”
 - Handlingar för bygglov
 - Bygghandlingar
 - BKK kontrakt med administrativa föreskrifter
 - Material för marknadsföring och underlag för uthyrning

Bo Mini – fokus är kvalitet till lägre kostnad

- Konstruktioner och material med låga underhållskrav och med lång livslängd
- Inget organiskt material som exponeras för väder
- Stomme, bjälklag och innerväggar av betong – hög brandsäkerhet och låga bullernivåer
- Målade innerväggar och tak för lägre underhålls- och driftskostnader
- H-hängda fönster och fönsterdörrar i aluminium/trä med u-värde 0,9
- Balkonger med generösa mått för samtliga lägenheter.
- Energieffektivt , ca 63 kWh/år/kvm
- Centralt placerat ventilationsaggregat för tillgänglighet, service och lägre driftskostnad
- Individuell mätning av el och varmvatten
- Levereras från två till sexvåningar
- **Hög boendestandard**
 - Kakel och klinker badrum,
 - Eklamell i alla rum
 - Tvättutrustning i badrum med avlastningsbänk och överskåp
 - Förberedelse för diskmaskin i 1,5rok.
 - Trådbunden porttelefon
 - Fläktkåpa med imkanal

2 våningar



3 våningar



4 våningar



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 m² | |
| Total BOA | 1 280 m² | |

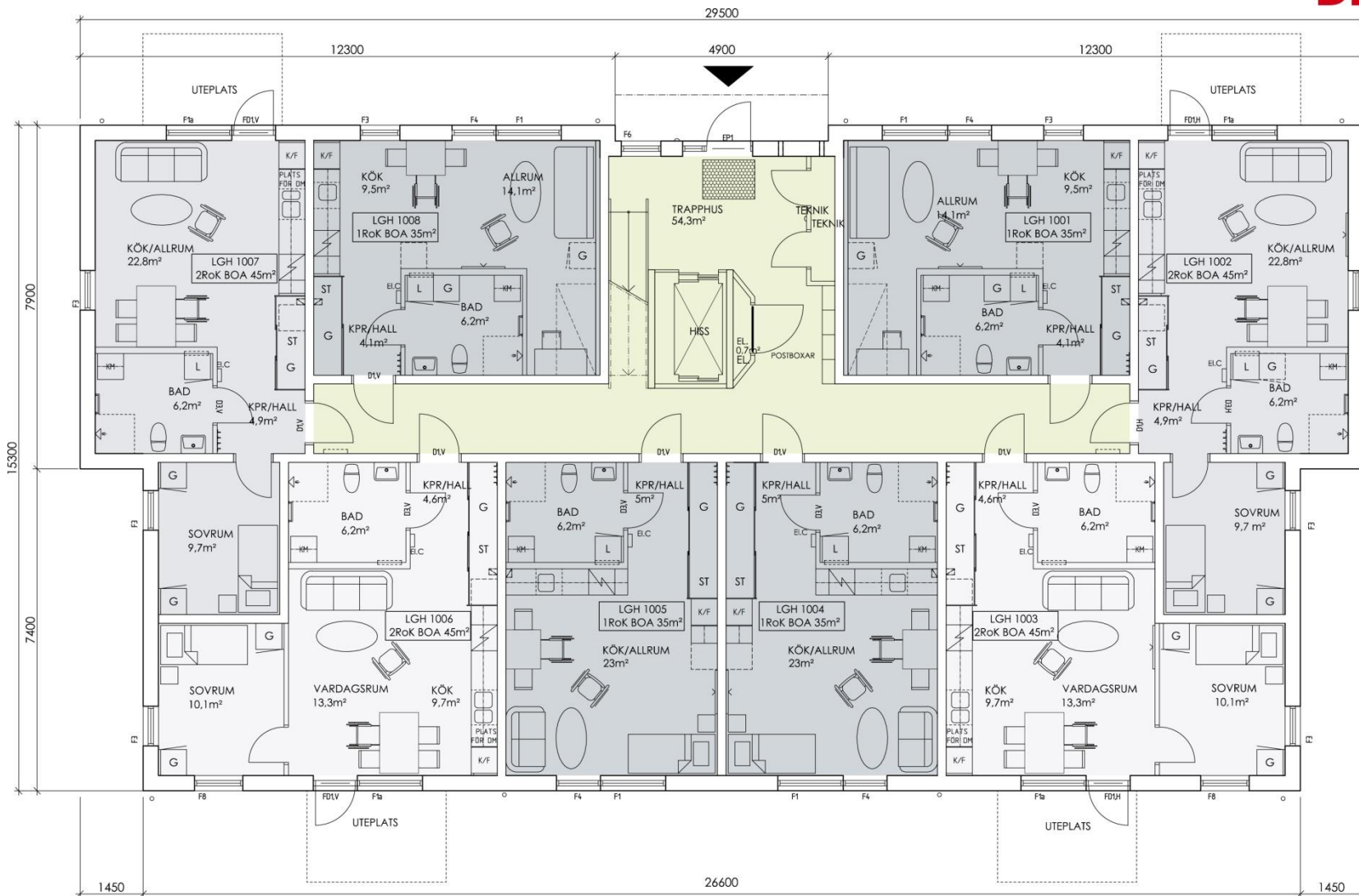


5 våningar



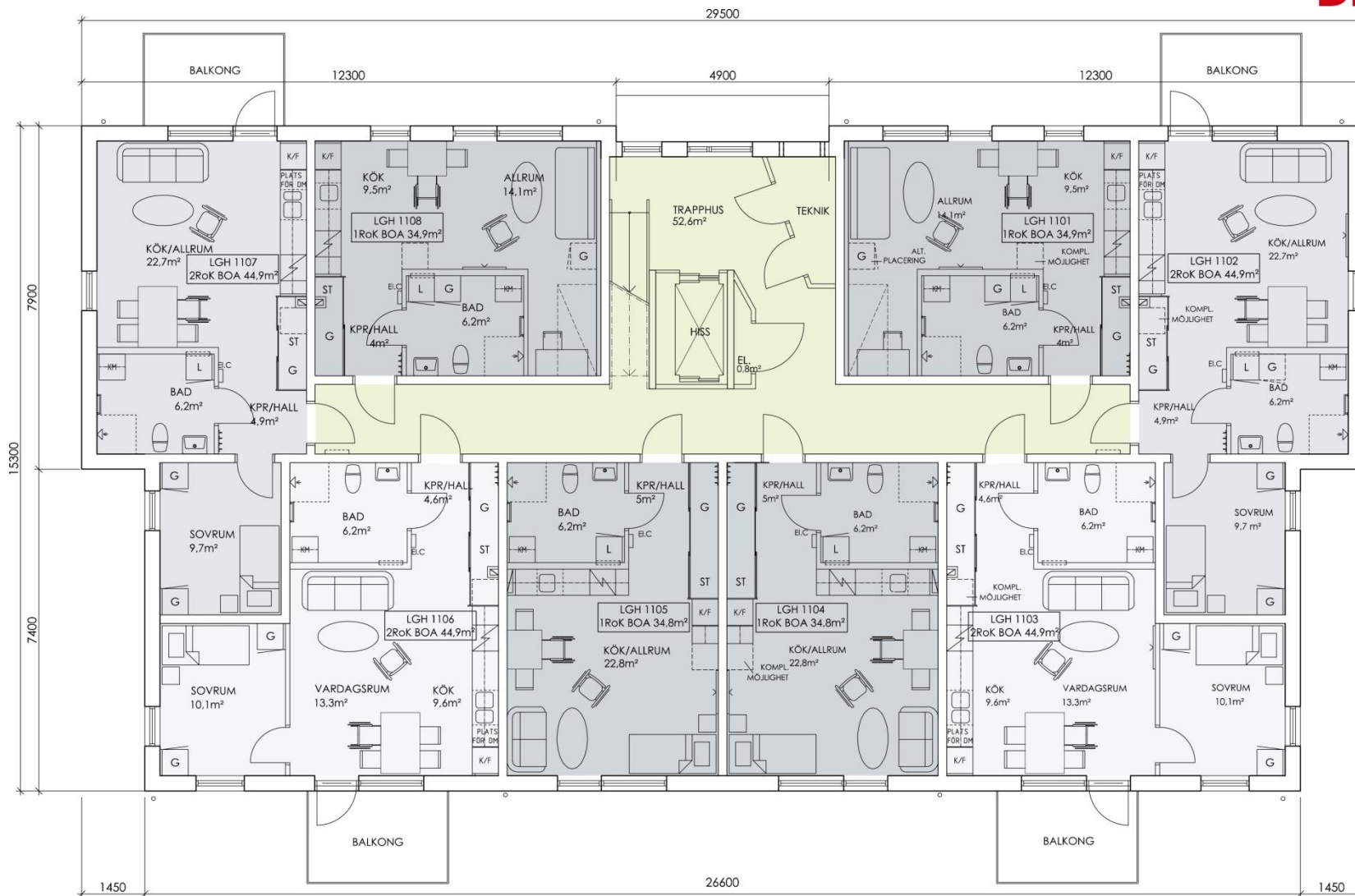
6 våningar





ENTRÉPLAN
SKALA 1:100

1rok 35m²
2rok 45m²



NORMALPLAN
SKALA 1:100

1 rok 35m²
2 rok 45m²

FLEXIBILITET

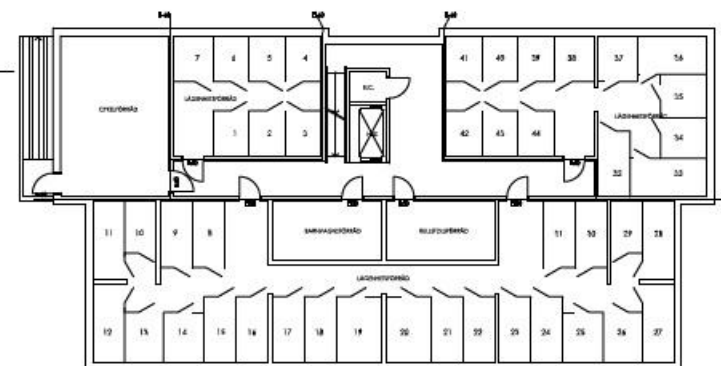


Exempel entréfasad 6 våningar.



Exempel entréfasad 2 våningar.

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



Tillval källarplan finns vid små tomter eller souterräng.

FASADER



Fasad entré.



Gavelfasad.



Gårdsfasad.

Tak: Papp

Stuprör & hänggränna:
aluminiumplåt

Räcke av
brännlackerad
aluminium

Fönster:
Aluminiumklädda
träfönster

Fasad: Betong













Bo Mini – Ekonomi och avtal

Avtal

- Kontrakt upprättas enligt BKK formulär
- ABT 06 tillämpas
- JSB har arbetsmiljöansvaret enligt BAS-P och BAS-U
- SABO ramavtal ansluter fullt ut till ABT 06, därför skall JSB överta och samordna eventuella entreprenader upphandlade av beställaren
- Om JSB upphandlar mark- och grundläggning sker detta alltid i samråd med beställaren – full transparens råder

Ekonomiska avtalsvillkor

- Prisläget är med basmånad september 2014
- Indexreglering med KPI – tidpunkt för undertecknande av kontrakt utgör månad för prisreglering

Priser med prisläge september 2014 – för husentreprenad (ovanför bottenplatta)

- | | | |
|-------------------|---|----------------------------|
| ▪ Tvåvåningshus: | 9 572 827 kr motsvarande 15 000 kr/BOA | BOA = 638 m ² |
| ▪ Tre våningshus: | 13 880 599 kr motsvarande 14 500 kr/BOA | BOA = 957 m ² |
| ▪ Fyrvåningshus: | 17 918 720 kr motsvarande 13 999 kr/BOA | BOA = 1 276 m ² |
| ▪ Femvåningshus: | 22 335 000 kr motsvarande 13 999 kr/BOA | BOA = 1 595 m ² |
| ▪ Sexvåningshus: | 26 802 000 kr motsvarande 13 999 kr/BOA | BOA = 1 915 m ² |

Gränsdragning enligt ramavtal

| | Gränsdragningsområde | Ansvar | | Option | Anteckningar |
|----|---|------------------|---------------|--------|------------------------------|
| | | Medlemsföretaget | Entreprenören | | |
| 1 | Tomt- och nybyggnadskarta | X | | | |
| 2 | Grundundersökningar | X | | | |
| 3 | Utredningar påning, buller | X | | | Kan beställas mot ersättning |
| 4 | Utredningar radon | X | | | Kan beställas mot ersättning |
| 5 | Övriga utredningar | X | | | Kan beställas mot ersättning |
| 6 | Situationsplan för bygglov (gäller bostadsbyggnad och valda optioner) | | X | | |
| 7 | Övriga bygglovshandlingar (gäller byggnad) | | X | | |
| 8 | Energiberäkning | | X | | |
| 9 | Bygglov, bygganmälan, byggsamråd | X | | | |
| 10 | Kontrollplan | | X | | |
| 11 | Arbetsmiljöplan | | X | | |
| 12 | Bas-P och Bas-U | | X | | |
| 13 | Projektering yttre ledningar, (VS, el, fjärrvärme, media) | X | | | Kan beställas mot ersättning |
| 14 | Projektering yttre markplanering | X | | | Kan beställas mot ersättning |
| 15 | Kvalitetsplan | | X | | |
| 16 | Miljöplan | | X | | |
| 17 | Driftskostnader för el och vatten under byggskedet | X | | | |
| 18 | Förbrukningskostnader för värme under byggskedet | X | | | |

Bo Mini – Ytterligare kundvärden

Marknadsföring

- Planritningar
- Bofakta
- Bilder
- [3D bilder för tryck](#)
- [3D animering](#) med 360° förflyttning i lägenhet

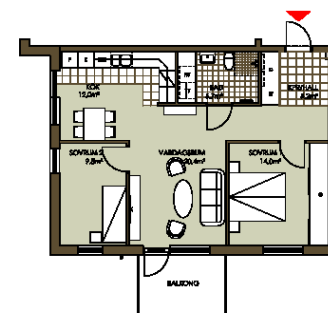
Handlingar

- Klara bygglovshandlingar
- Klara bygghandlingar

Formalia

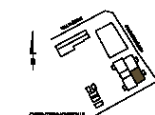
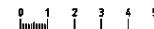
- Standard kontrakt granskat och godkänt av SABO
- Administrativa förutsättningar är standardiserade och godkända av SABO

BOFAKTABLAD 3 RoK 71,9 m²
 Östra Torp 40:2 (samt. 31:56) Plan 2 Lgh: 203
 Område: 144



FÖRKLARINGAR

- | | |
|------------------------|-----------------|
| KÖK | TVÄTTKAMMAREN |
| FÖRUM | TOILETTKAMMAREN |
| SOVRUM | BALKONG |
| BAD | DÖRR |
| FÖRÅG. FÖR DISKAMMAREN | |



Sammantaget; enkla processer med snabb igångsättning och korta ledtider

Bo Mini – Teknisk beskrivning

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.

Processen

- **Avrop – en preliminär beställning**


- Kan villkoras av laga kraft av detaljplan och bygglov
- Begär snabb återkoppling i avrop – 2 veckor är rimligt
- JSB erbjuder färdig avropsmall

- **Att tänka på**

- Att tänkt projekt överensstämmer med detaljplan
- Markundersökningar, radon, miljöfarligt avfall mm
- Geotekniska undersökningar
- Buller utredningar och övriga viktiga förutsättningar för att kunna bygga på avsedd plats
- Vi behöver därefter rutavvägd nybyggnadskarta

- **Resurser och leveranstider**

- SABO och allmännyttiga bostadsföretag är prioriterad kund för JSB
- JSB har strategiska leveransavtal och anpassade resurser för leverans av Bo Mini och Trygga Boendet
- Ledtid just nu:

| | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vid avrop september ▪ Vid kontrakt december |  | <p>bygglovshandlingar för bygglov 2016 Markarbeten början av 2017 Stomleverans tidig vår 2017</p> |
|--|--|---|
- Total byggtid ca 10 månader för ett hus om 4 våningar, 32 lägenheter

Trygga Boendet – Erfarenheter

- **Produktionsvolym sedan 2012**
 - Totalt byggt ca 1 700 lägenheter
 - Har ca 700 lägenheter i pågående produktion
 - Har ca 1 500 lägenheter i framtida produktion, avropade och avtalade
- **Vanliga hinder eller förseningar i Sveriges kommuner**
 - Särkrav avseende tillgänglighet, energi, miljö och buller
 - Byggnadsnämnd eller stadsarkitekt som "tycker till" arkitektoniskt – även om detaljplan innehålls
 - Markpris som varit nära att stoppa projekt
 - Kommunala exploateringskrav av vägar och gemensamma ytor
 - Parkerings- och cykelkravs normer samt normer för s k friytor
 - Lokala politiker, arkitekter och entreprenörer som motsätter sig konkurrensen utifrån
 - Tider för bygglov är emellanåt besvärande – i regel alltid försenade
 - Överklagande av detaljplaner och byggnadslov
- **Positiva erfarenheter**
 - Väldigt positiva erfarenheter från våra kunder – gillar konceptet känns "tryggt och säkert"
 - 15 – 20 % lägre totalkostnad för byggherren – eller ca 1 000 kr/månaden för en "trea"
 - Ökad produktivitet genom upprepnings- och inläringseffekter
 - Positiva miljöeffekter – kortare tid, mindre spill, färre fel
 - "Politiskt" rätt produkt och rätt leveransmodell
 - JSB kommer att fortsätta med utvecklingen av typhusboende

Bo Mini – Teknisk utrustning och lägenhetsstandard

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 |
| Handdukhängare | Ja |
| Handdukstork | PAX TR45 |
| Spiegel | 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 | Skjutdörrgarderob, 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 |

Kontaktkort - JSB

John Svensson Byggnadsfirma AB
Box 56
374 02 Asarum
www.jsb.se

VD och marknad

Pether Fredholm

Tel direkt:

0454-30 59 94

Mobil:

0708-310 255

E-post:

pether.fredholm@jsb.se

Arbetschef

Johan Persson

Telefon:

0739-10 85 99

E-post:

johan.persson@jsb.se

Ansvarig projektledare

Johanna Jonsson

Telefon:

0704-29 38 18

E-post:

johanna.jonsson@jsb.se