

SABOS KOMBOHUS KVARTER

INGÅR I UPPHANDLINGSMODELLEN FLEX

FUNGERAR I BULLRIGA MILJÖER

MÖJLIGHET TILL LOKALER I BOTTENPLAN*

FLEXIBEL KVARTERSBILDNING

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

SABOs Kombohus Kvarter	3
JSBs koncept för kvarter	4
Fasadritningar	6
Arkitektens tanke	7
Tillvägagångssätt	8
Vad ska ni bygga?	8
Vad vill ni ha för lägenhetsfördelning?	9
Kombinera byggdelarna som ni vill	10
Exempel	11
Exempel 1: Slutet kvarter med komplementbyggnader	11
Exempel 2: Slutet kvarter med källare	12
Exempel 3: Öppet kvarter	13
Skapa förfrågningsunderlag	12
Ritningar	13
Mittdel A med källare	16
Mittdel A utan källare	19
Hörndel 1	20
Hörndel 2	21
Tekniska beskrivningar	22
Teknisk beskrivning installationer	22
Teknisk beskrivning styr & bevakning, byggnad	23
Teknisk utrustning kök, wc och duschrum	24
Lägenhetsbeskrivning	27
Komponentavskrivning	31
Energianvändning	31
Så går ni vidare	32
SABOs Flexmodell	35
Kontaktuppgifter	36

*Lokaler i bottenplan är inte standard och projektunik projektering krävs vid varje tillfälle detta blir aktuellt.



SABOs Kombohus Kvarter

En stor del av det som byggs i Sverige är i form av sammanhängande kvartersstrukturer. SABOs Kombohus Kvarter är ett flexibelt koncept som gör det möjligt att bygga kvarter kostnadseffektivt och standardiserat.

Att bygga flerbostadshus i lägen nära kollektivtrafik är många gånger en förutsättning för att kunna bygga överhuvudtaget. Husen är klassiska lamellhus med genomgående och enkelsidiga lägenheter som uppfyller dagens bullerkrav. Kvarteret har flexibla planlösningar och kan byggas i 3–6 våningar.

Kombohus Kvarter har mängder av möjligheter. Ni kan bygga med genomgående entré, med miljörum på bottenplan, ni kan välja en portal från gatan in till gården, ni kan bygga med eller utan källare... De olika byggstenarna i Kombohus Kvarter ger dig mängder av flexibla lösningar. Bara fantasin sätter gränser.

VAD KRÄVS?

Precis som i all annan nyproduktion behöver ni ta fram upphandlingsunderlag. Utöver det som är standardiserat i upphandlingen krävs bland annat underlag som nybyggnadskarta, geoteknisk undersökning, bullerutredning, dagvattenhantering, inmätning med mera. Ni måste själv göra kravställningen på utemiljön, då den är unik varje gång. Sedan laddar ni ned upphandlingsdokumenten och fyller i de styrande dokumenten. Efter det är ni inne i processen och kan ta fram alla nödvändiga handlingar.

OLIKA HÖJDER I SAMMA KVARTER

Det är möjligt att ha olika höjder på huskropparna för att ge ett mer varierat uttryck.

ENTRÉVÅNING MED GENOMGÅNG ELLER PORTAL?

Det finns två alternativ för att nå in-
nergården om ni bygger slutna kvarter.
Ni kan välja att ha ett entréplan med
genomgång. Eller en portal genom att
ha en mindre modul i entréplan.



JSBs koncept: Trygga Boendet Kvarter

LOKALER I BOTTENPLAN

Entréväningen är upphöjd, vilket ger minskad insyn men är även en möjlighet att ta upp skillnader i topografin. Det är också möjligt att ha lokaler i bottenplan, men är inte standard och projektunik projektering krävs vid varje tillfälle detta blir aktuellt.

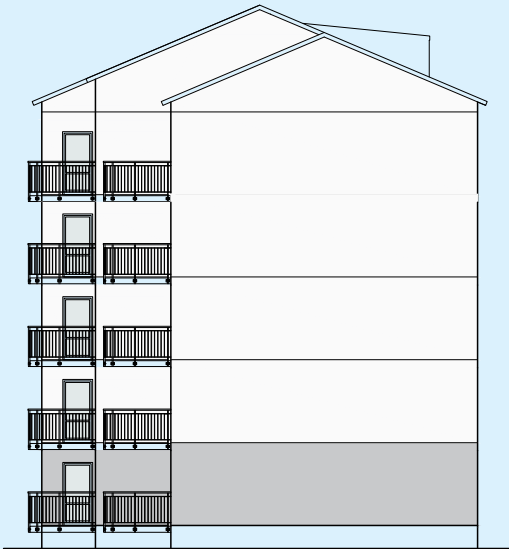
FASADER



Fasad entré



Gårdsfasad



Gavelfasad

TRYGGA BOENDET KVARTER, JSB (3–6 våningar)
Exemplet visar Kvartershus A i 5 våningar.

5-våningshus	m ² BOA	kr/m ² BOA	Summa kronor	Tillkommer för 3 våningar
Kvarter med källare*	1 345	19 700 kr	26 496 500 kr	1 000 kr/m ²
Kvarter utan källare	1 345	17 600 kr	23 672 000 kr	600 kr/m ²

Kvarterskonceptet har förhöjd våningshöjd i bottenvåning för att förhindra insyn. Priset inkluderar grundläggning men är exklusive mark, markarbeten och moms. I kvartershus med källare ingår funktioner för förråd mm.



Arkitektens tankar

Mina tankar och reflektioner på idéstadiet var hur Trygga Boendet skulle kunna utformas och vidareutvecklas tillsammans med JSB, på ett redan väl genomtänkt och fungerande koncept.

När det gäller Trygga Boendet har fokus alltid varit enkelhet kombinerat med kreativitet som ger öppna och genomarbetade lösningar till ett inspirerat boende. Detta skapar möjligheter och flexibilitet beroende på individens behov och situation. På samma sätt som tidigare fortsätter vi med högkvalitativa klassiska material, planlösningar och genomtänkta tekniska lösningar som bidrar till hållbart byggande.

Jag vill visa att det går att bygga och bo till en kostnadseffektiv nivå utan att göra avkall på kvalitet och hållbarhet. Det är av stor betydelse att vi tänker på hållbart byggande i alla lösningar. Byggnaderna ska användas och vara funktionella för många generationer. Det är därför viktigt att understryka att kvalitativa materialval och byggnadssätt tillämpas.

Vi har nu tagit ett steg vidare och skapat ytterligare en variant med hus anpassade för stadsmiljö i form av hela kvarter eller som solitärer i staden; Trygga Boendet Kvarter och City. Ett nytt uppslag som ligger i tiden och bidrar till en hållbar stadsutveckling med inspiration och känslan av att här vill jag bo.

Förslaget omfattar varianter med källare, upphöjd första våning som innebär minskad insyn och möjligheten att ta upp nivåskillnader i gatunivå. Trapphusen kan utformas som TR2 trapphus där byggnaden inte medger utrymning via stegbil. Lägenheterna är dessutom disponerade så att dagens bullernivå kan uppfyllas.

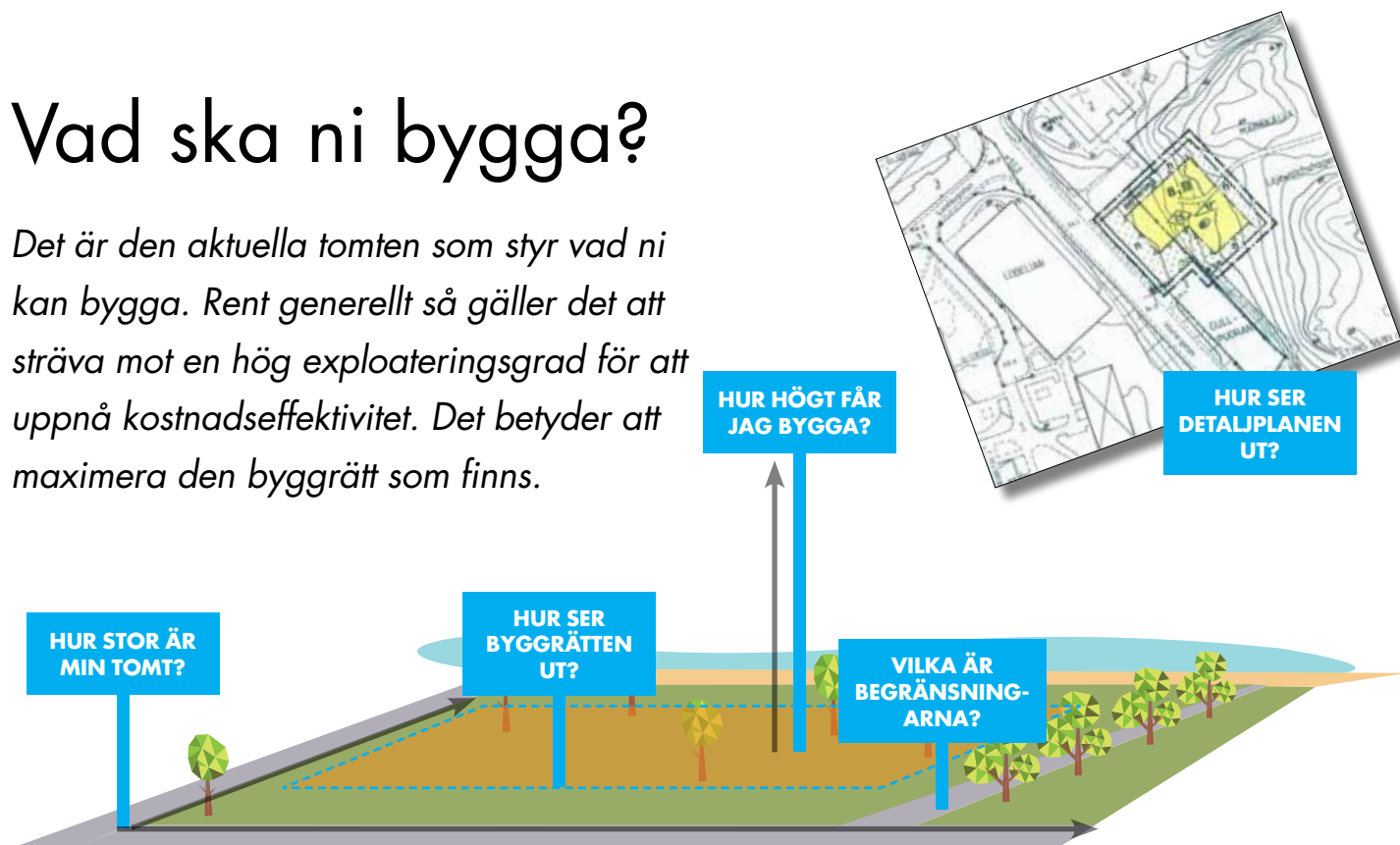
Peter Lingstrand, arkitekt SAR/MSA har ritat kombohusen för JSB

"Husen har upphöjd första våning som innebär minskad insyn och möjligheten att ta upp nivåskillnader i gatunivå"



Vad ska ni bygga?

Det är den aktuella tomten som styr vad ni kan bygga. Rent generellt så gäller det att sträva mot en hög exploateringsgrad för att uppnå kostnadseffektivitet. Det betyder att maximera den byggrätt som finns.



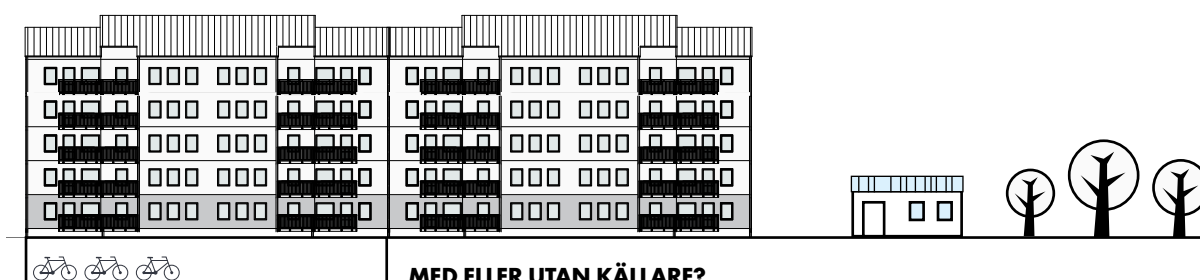
SLUTNA ELLER ÖPPNA KVARTER?

Tillåter detaljplanen komplementbyggnader? Får ni plats med till exempel carport, miljörum, cykelförråd på gården – eller behöver ni bygga källare?



MINDRE PROJEKT?

Kombohus Kvarter passar även att byggas som enstaka lamellhus.



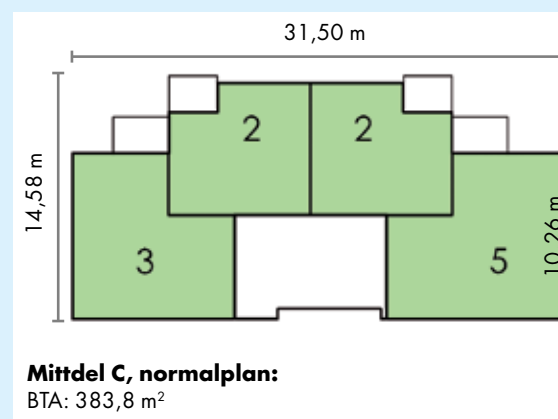
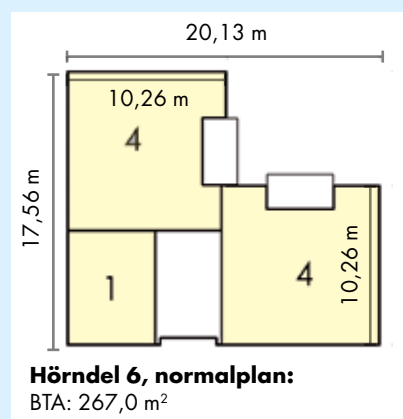
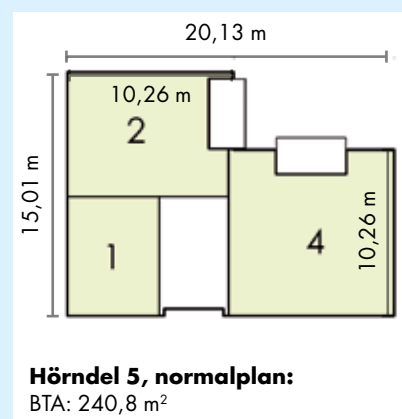
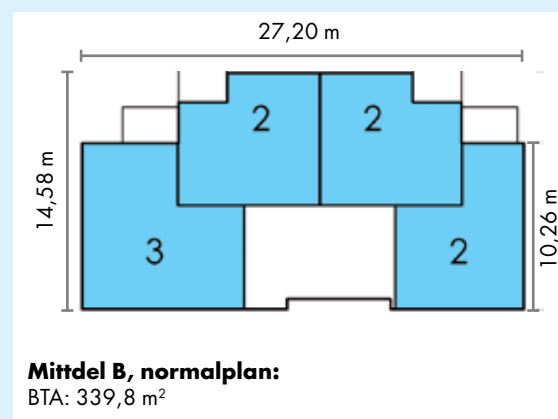
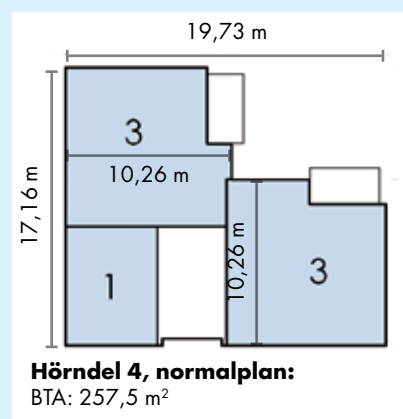
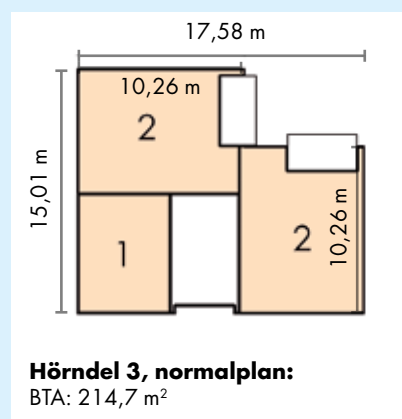
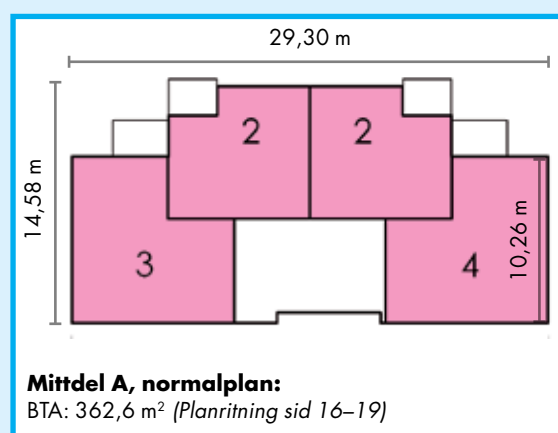
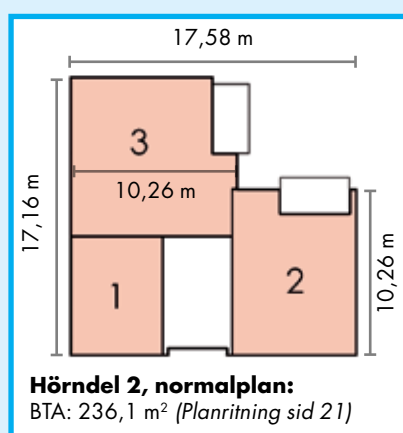
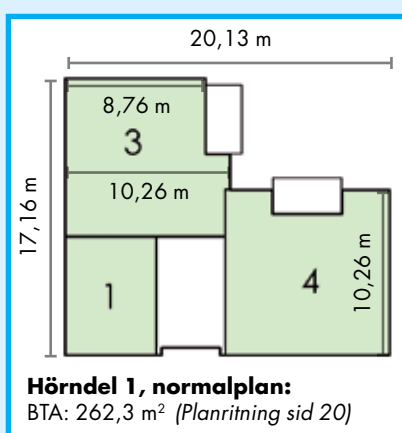
Kombohus Kvarter kan byggas med eller utan källare. Det är oftast billigare att bygga utan källare, men om detaljplanen inte tillåter komplementbebyggelse kan det vara nödvändigt att lösa funktioner som bland annat miljörum och förråd i huset.

Vad vill ni ha för lägenhetsfördelning?

Nu ska ni sätta ihop ert hus. Ni vet nu vilka mått ni har att förhålla dig till. Ni har nio olika byggdelar att fördela. Med de olika delarna blir valmöjligheterna nästan obegränsade.

NIO OLIKA BYGGDELAR

Kombohus Kvarter består av nio olika byggdelar med olika lägenhetskombinationer. Det är sex hörndelar och tre kvartersdelar, som kan byggas ihop enligt egna önskemål. På denna sida kan ni se de olika byggdelarna och på följande sidor finns några exempel på hur ni kan kombinera modulerna. På sidan 16–21 hittar ni detaljerade planritningar för mittdel A samt hörndel 1 och 2.



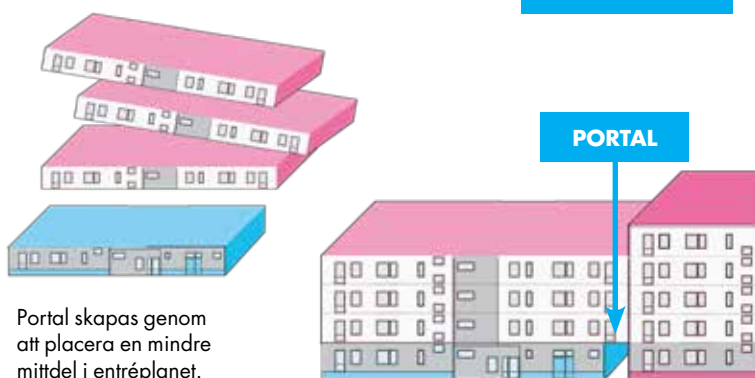
(För detaljerade planritningar på hörndel 3–6 samt mittdel B och C, kontakta JSB)

Kombinera byggdelarna som ni vill!

Trygga Boendet Kvarter består av nio olika byggdelar med olika lägenhetskombinationer. Det är sex hörndelar och tre mittdelar, som kan byggas ihop enligt egna önskemål.

ENTRÉVÅNING MED GENOMGÅNG ELLER PORTAL?

Det finns två alternativ för att nå innergården om ni bygger slutna kvarter. Ni kan välja att ha ett entréplan med genomgång. Eller en portal genom att ha en mindre del i entréplan – exempelvis mittdel B och placerar normalplan av mittdel A i våningarna ovanför.

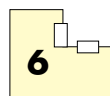
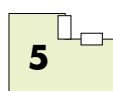
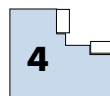
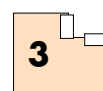
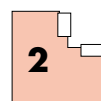
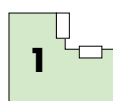


JOBBA MED OLIKA HÖJDER

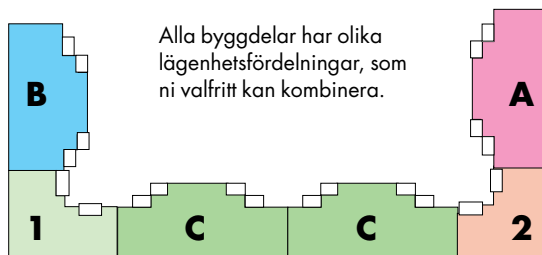
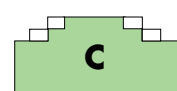
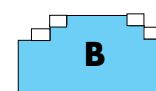
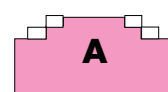
Det kan vara en poäng att ha olika höjder på huskropparna för att ge ett mer varierat uttryck.



6 HÖRNDLAR



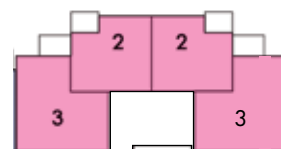
3 MITTDELAR



ENTRÉPLAN KAN VÄLJAS I FYRA OLIKA VARIANTER:

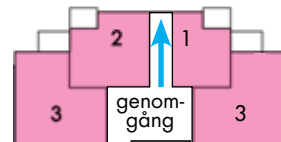
Standard

Med två tvåor och två treor



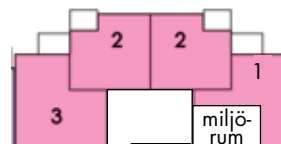
Genomgång för entré till gården

Med en etta, en tvåa och två treor



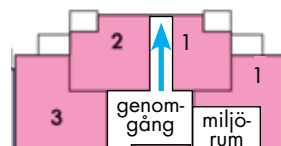
Med miljörum

samt en etta, två tvåor och en trea



Med miljörum och genomgång

Med två ettor, en tvåa och två treor



KONTORSLOKALER I BOTTENPLAN

Entréväningen är upphöjd, vilket ger minskad insyn men är även en möjlighet att ta upp skillnader i topografin. Detta gör det genomförbart att ha lokaler i bottenplan, men är inte standard och projektunik projektering krävs vid varje tillfälle detta blir aktuellt.



Normalplan



Entréplan

EXEMPEL 1, SLUTET KVARTER MED KOMPLEMENTBYGGNADER

Mittdel A samt hörndel 1 i normalplan.

Mittdel B i entréplan för att skapa en portal till innergården.

I detta exempel är det tänkt att kompletteringsbyggnader uppförs för miljörum, förråd etc (ingår ej i priset).

Lägenhetstyp	Normalplan	Entréplan	Totalt (5 vån.)	Andel procent
1 rok 34 m ²	4 st	4 st	20 st	14
2 rok 55–61 m ²	8 st	10 st	42 st	30
3 rok 75–77 m ²	8 st	10 st	42 st	30
4 rok 82–86 m ²	8 st	4 st	36 st	26
Totalt antal lägenheter			140 st	

BTA/normalplan (hela kvarteret)	2 499,6 m ²
Total BTA (5 våningar)	12 452,4 m ²

BOA/normalplan (hela kvarteret)	1 857,6 m ²
BOA/entréplan (hela kvarteret)	1 768,8 m ²
Total BOA (5 våningar)	9 199,2 m ²

Totalpris exklusive källare	161 905 920 kr
-----------------------------	----------------



EXEMPEL 2, SLUTET KVARTER MED KÄLLARE

Mittdel A samt hörndel 2 i normalplan.

I entréplan är det en genomgång för att nå innergården samt miljörum, vilket gör att en 2:a och en 3:a blir två 1:or istället.

Lägenhetstyp	Normalplan	Entréplan	Totalt (5 vån.)	Andel procent
1 rok 34 m ²	4 st	12 st	28 st	20
2 rok 55–61 m ²	10 st	6 st	46 st	33
3 rok 75–77 m ²	8 st	8 st	40 st	29
4 rok 82–86 m ²	6 st	2 st	26 st	19
Totalt antal lägenheter			140 st	

BTA/normalplan (hela kvarteret) 2 452 m²

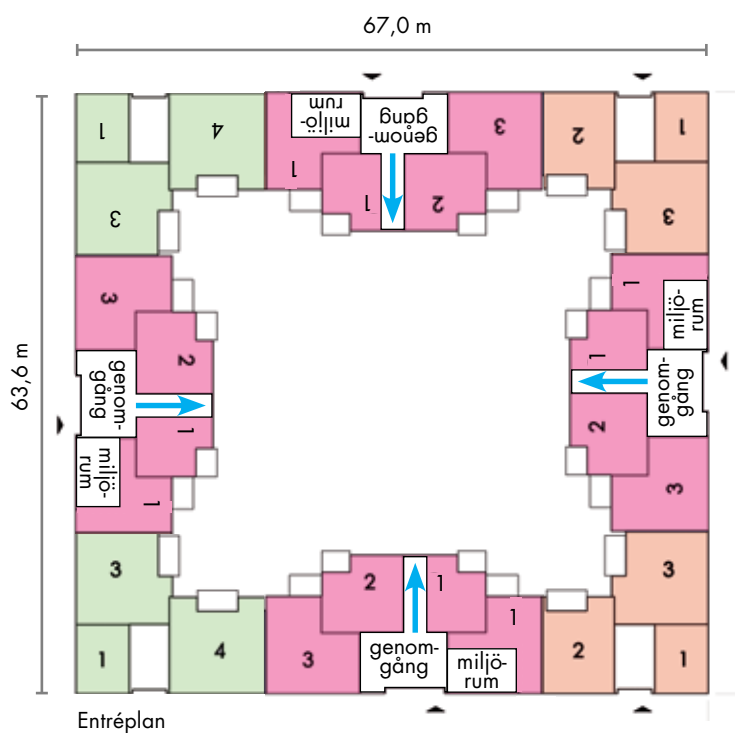
Total BTA (5 våningar) 12 254,4 m²

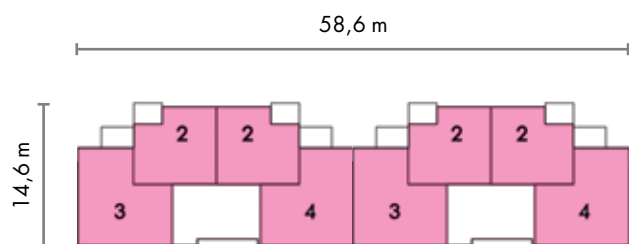
BOA/normalplan (hela kvarteret) 1 816,8 m²

BOA/entréplan (hela kvarteret) 1 589,2 m²

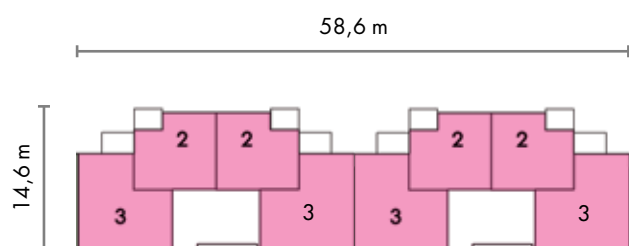
Total BOA (5 våningar) 8 856,4 m²

Totalpris inklusive källare 174 471 080 kr





Normalplan



Entréplan

EXEMPEL 3, TVÅ LAMELLHUS UTAN KÄLLARE

4 st mittdel A, placerade som ett öppet kvarter
med 2 huskroppar.

Lägenhetstyp	Normalplan	Entréplan	Totalt (5 vån.)	Andel procent
1 rok 34 m ²	0 st	0 st	0 st	0
2 rok 55 m ²	4 st	4 st	20 st	50
3 rok 75 m ²	2 st	4 st	12 st	30
4 rok 82–86 m ²	2 st	0 st	8 st	20
Totalt antal lägenheter			40 st	
BTA/normalplan				725,2 m ²
Total BTA (5 våningar)				3 626,0 m ²
BOA/normalplan				542,6 m ²
BOA/entréplan				520 m ²
Total BOA (5 våningar)				2 690,4 m ²
Totalpris exklusive källare				47 351 040 kr

Gavelfasad om ni väljer
öppna kvarter eller att
bygga fristående hus.



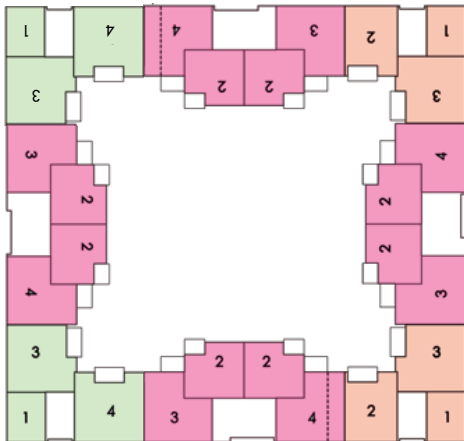
Skapa ett förfrågningsunderlag med SABOs Flexupphandling

Hur ska ni då göra för att bygga SABOs Kombohus Kvarter? Precis som i all annan nyproduktion behöver ni skapa ett förfrågningsunderlag.

Utöver det som är standardiserat i upphandlingen krävs bland annat underlag såsom nybyggnads-karta, geoteknisk undersökning, bullerutredning, dagvattenhantering, inmätning med mera. Ni måste själv göra kravställningen på utemiljön, då den är unik varje gång. Sedan laddar ni ned upphandlingsdokumenten och fyller i de styrande dokumenten. Efter det är ni inne i processen och kan ta fram alla nödvändiga handlingar.

ATT TA MED IN I AF-DELEN

När ni definierat projektramar överför ni det i AF-delen. För exempel 2, slutet kvarter med källare, kan det se ut så här:



**EXEMPEL 2,
SLUTET KVARTER MED KÄLLARE**

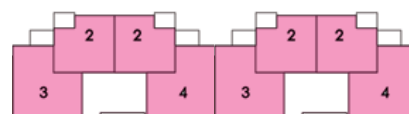
Administrativa föreskrifter, version 2.3
Sida 2 av 36

	Nätägare, El	Klicka här för att ange text.
	Nätägare, Tele/fiber	Klicka här för att ange text.
	Dessa uppgifter lämnas som upplysning utan förbindelse.	
AFA.2	Orientering om objektet	
AFA.21	Översiktlig information om projektet	
	Allmänt om projektet	
	Beställaren inbjuder att lämna anbud på cirka 140 lägenheter i flerbostadshus uppfört som ett slutet kvarter i 5 våningar samt källare som skall uppföras på fastigheten XXXXXXXX. Innergården ska kunna nås via genomgående entrélösningar på 4 sidor.	
	Lägenhetsstorlekar och procentuell fördelning i projektet <u>skall</u> vara:	
	Rum och kök	Bostadsyta (m ²)
		Procentuell fördelning
	1	25 - 36
	2	40 - 62
	3	60 - 80
	4	80 - 100
	5	90 - 120
	Byggstart är planerad till:	Klicka här för att ange datum.
	Allmänt om upphandlingen	
	Upphandlingsförfarandet är enligt LOU och istället för att bilägga ett detaljerat förfrågningsunderlag har vi valt att hänvisa till ett referenshus, som anbudsgivarna har att tävla mot. Eftersom SABO sedan 2011 utfört tre upphandlingar finns nu ett relativt stort antal typhus som kan vara med och konkurrera om denna typ av uppdrag, uppskattningsvis från omkring 10 leverantörer.	
	Referenshuset redovisas i en referenshandling som SABO har utarbetat och som bygger på typhus som entreprenadföretag tidigare har inlämnat, vid upphandlingar av Kombohus. Dessa hus har således granskats i avseende på kvalitet och standard och kan därför nyttjas som referensobjekt vid denna upphandling.	
	Referenshus för denna upphandling:	JSB:s typhus – Trygga Boendet Kvarter.

Nätägare, El	Klicka här för att ange text.	
Nätägare, Tele/fiber	Klicka här för att ange text.	
Dessa uppgifter lämnas som upplysning utan förbindelse.		
AFA.2	Orientering om objektet	
AFA.2.1	Översiktlig information om projektet	
Allmänt om projektet		
Beställaren inbjuder att lämna anbud på cirka 40 lägenheter i ett lamellhus om fem våningar, som skall uppföras på fastigheten Klicka här för att ange text.		
Lägenhetsstorlekar och procentuell fördelning i projektet skall vara:		
Rum och kök	Bostadsyta (m ²)	Procentuell fördelning
1	25 - 36	—
2	40 - 62	47-53
3	60 - 80	27-33
4	80 - 100	17-23
5	90 - 120	—
Byggstart är planerad till:	Klicka här för att ange datum.	
Allmänt om upphandlingen		
Upphandlingsförfarandet är enligt LOU och istället för att bilägga ett detaljerat förfrågningsunderlag har vi valt att hänvisa till ett referenshus, som anbudsgivarna har att tävla mot. Eftersom SABO sedan 2011 utfört tre upphandlingar finns nu ett relativt stort antal typhus som kan vara med och konkurrera om denna typ av uppdrag, uppskattningsvis från omkring 10 leverantörer.		
Referenshuset redovisas i en referenshandling som SABO har utarbetat och som bygger på typhus som entreprenadföretag tidigare har inlämnat, vid upphandlingar av Kombohus. Dessa hus har således granskats i avseende på kvalitet och standard och kan därför nyttjas som referensobjekt vid denna upphandling.		
Referenshus för denna upphandling:	JSB:s typhus – Trygga Boendet Kvarter.	

ATT TA MED IN I AF-DELEN

När ni definierat projektramarna överför ni det i AF-delen. För exempel 2, slutet kvarter med källare, kan det se ut så här:



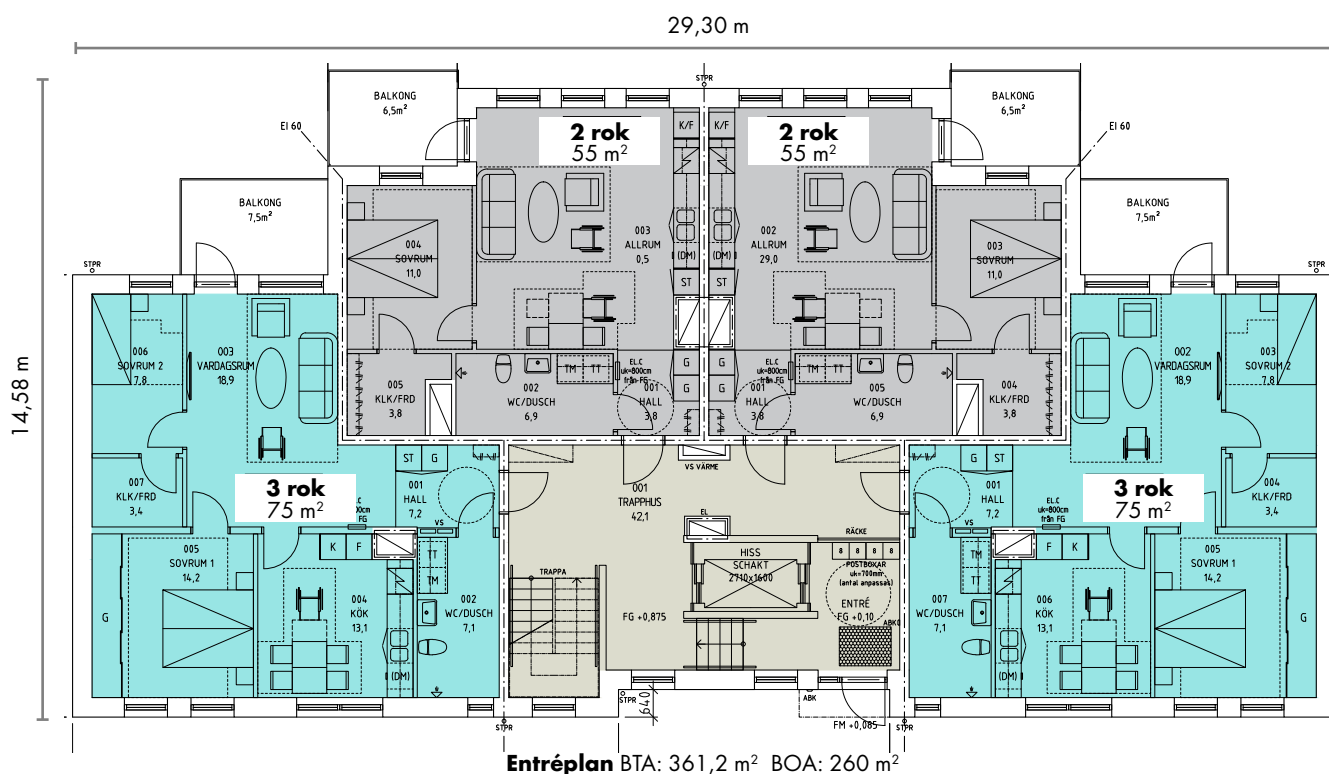
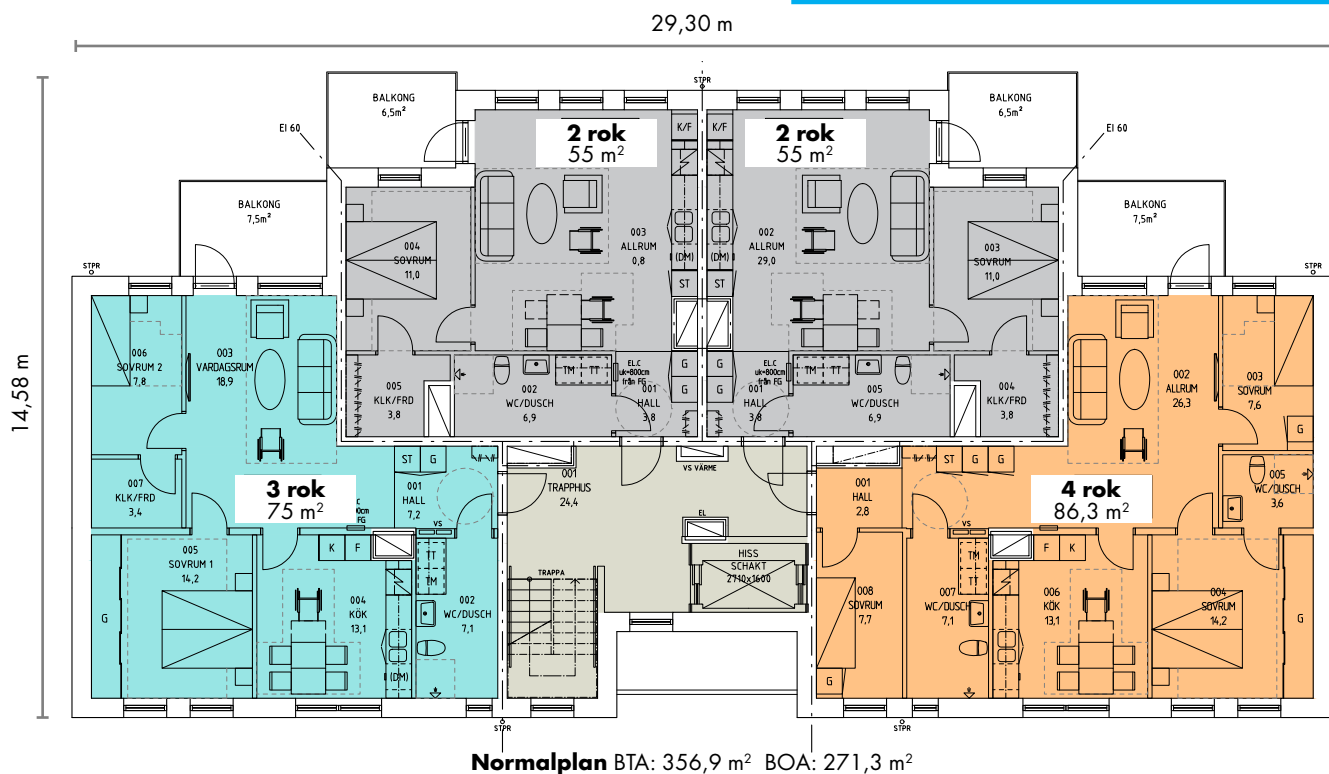
EXEMPEL 3, TVÅ LAMELLHUS UTAN KÄLLARE



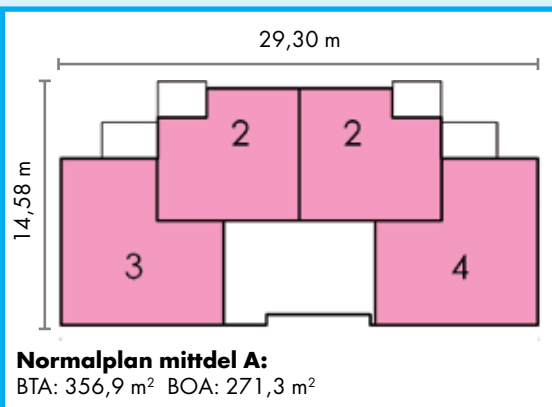
ADMINISTRATIVA HJÄLPMEDEL

Ni hittar alla administrativa hjälpmedel för upphandling av Kombohus på www.sabo.se/kombohus.

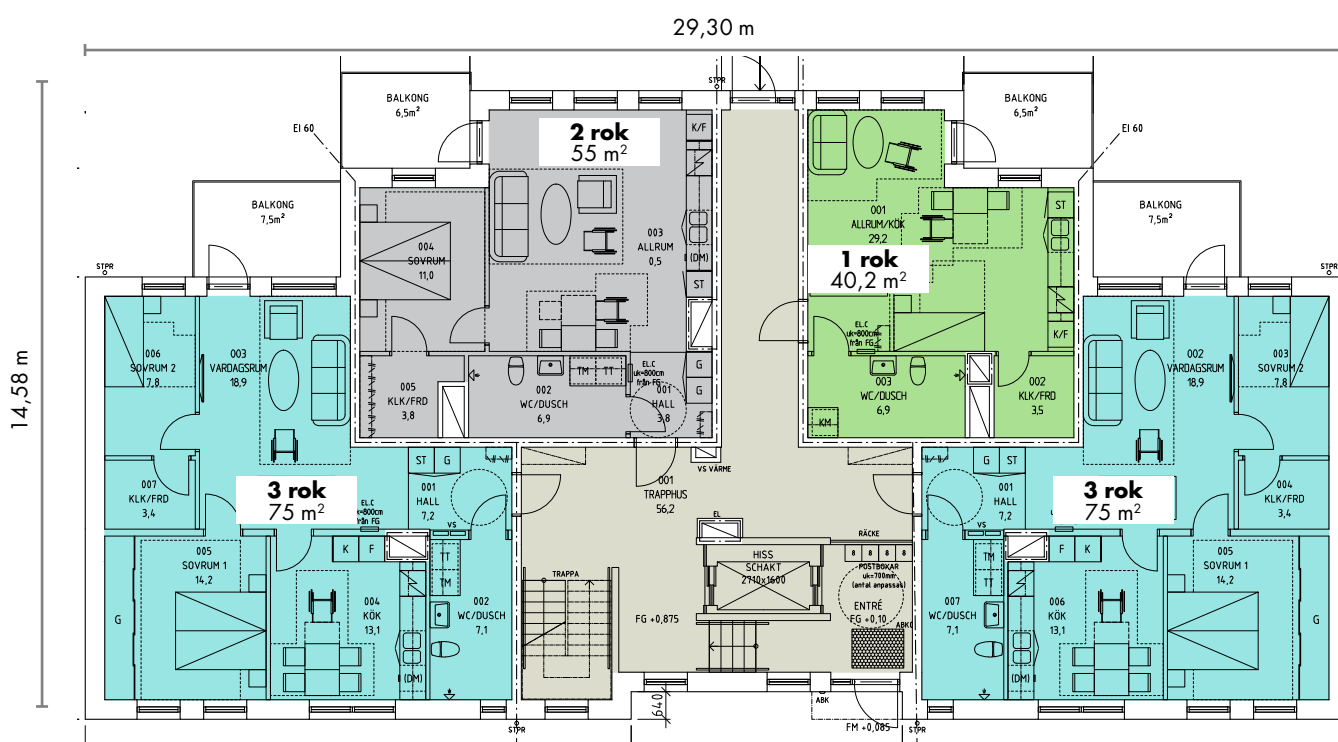
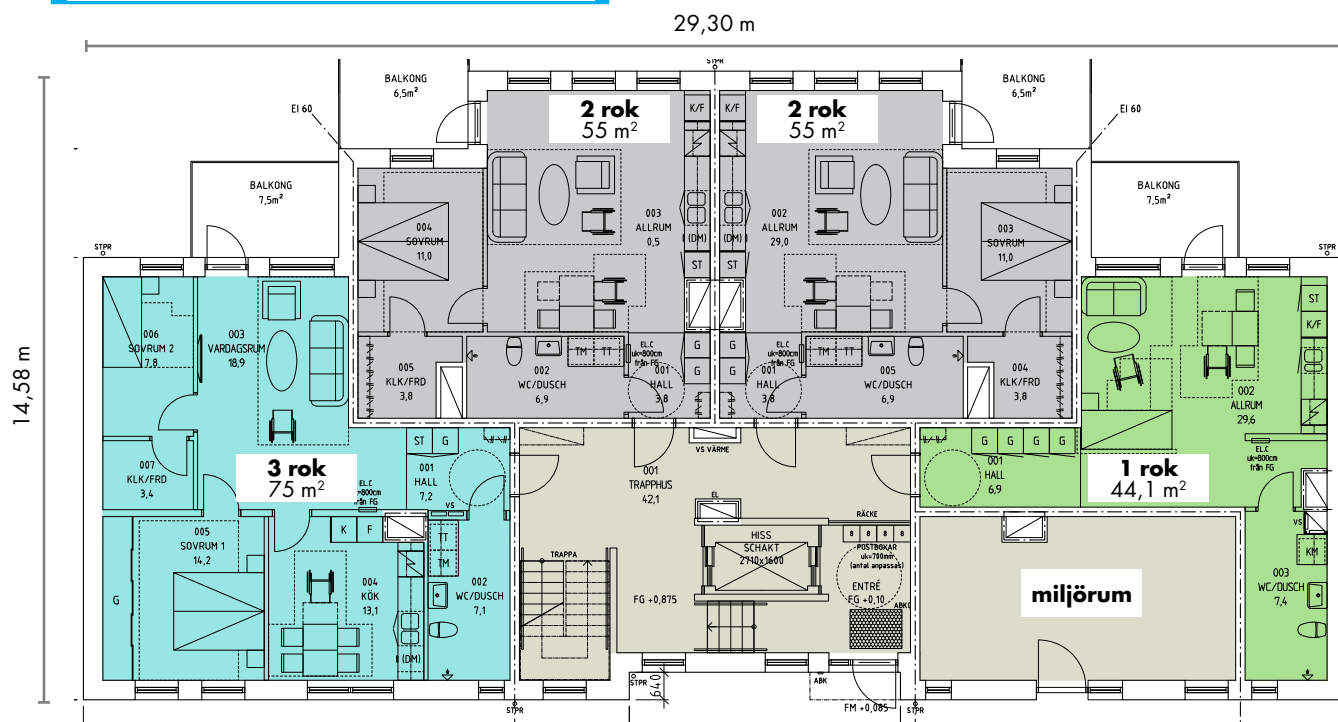
**MITTDEL A
(MED KÄLLARE)**



JSB förbehåller sig rätten att justera ritningar vid detaljprojekteringen om så krävs.

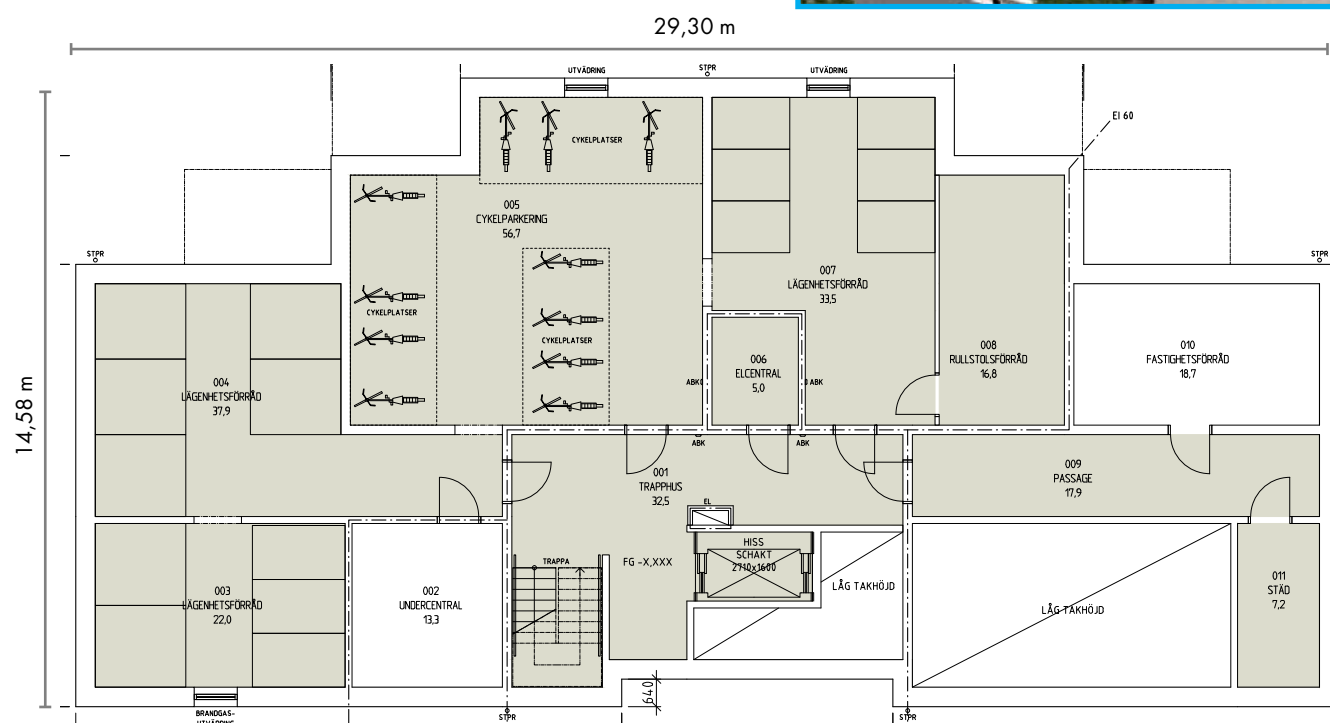


MITTDEL A (MED KÄLLARE)

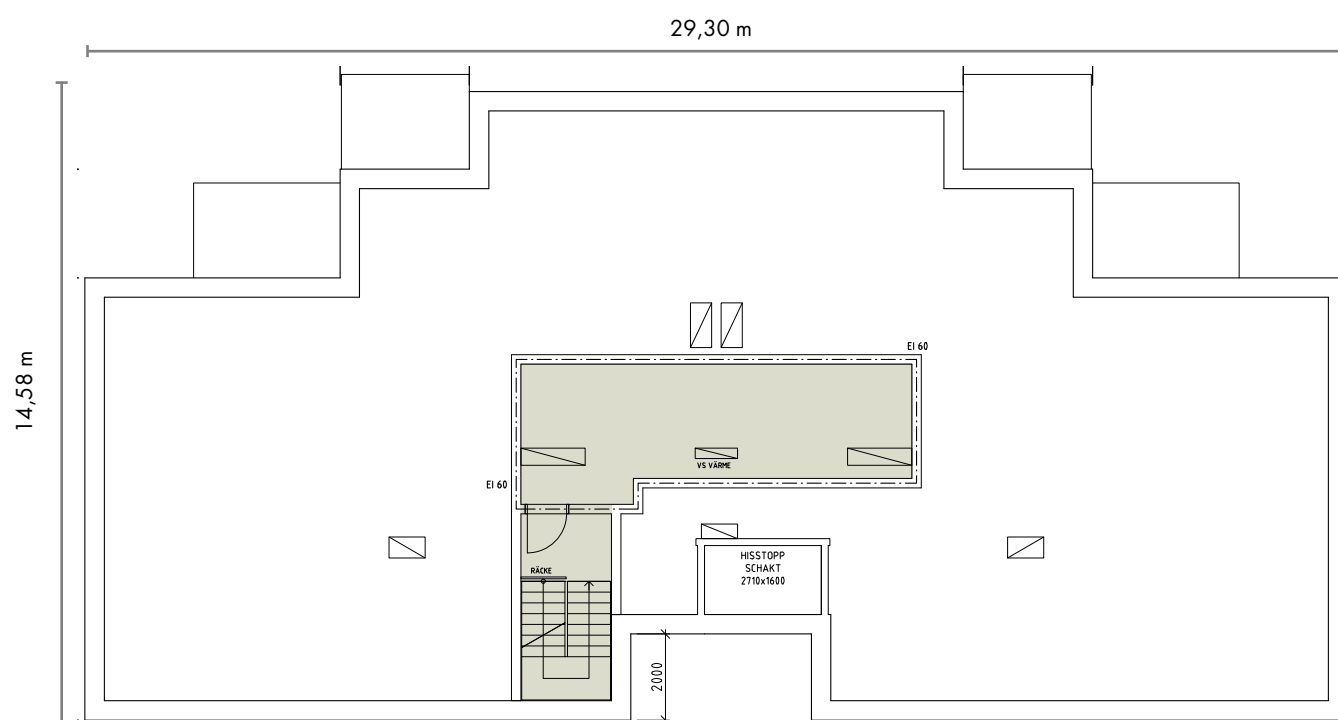


JSB förbehåller sig rätten att justera ritningar vid detaljprojekteringen om så krävs.

**MITTDEL A
(KÄLLARE OCH VIND)**



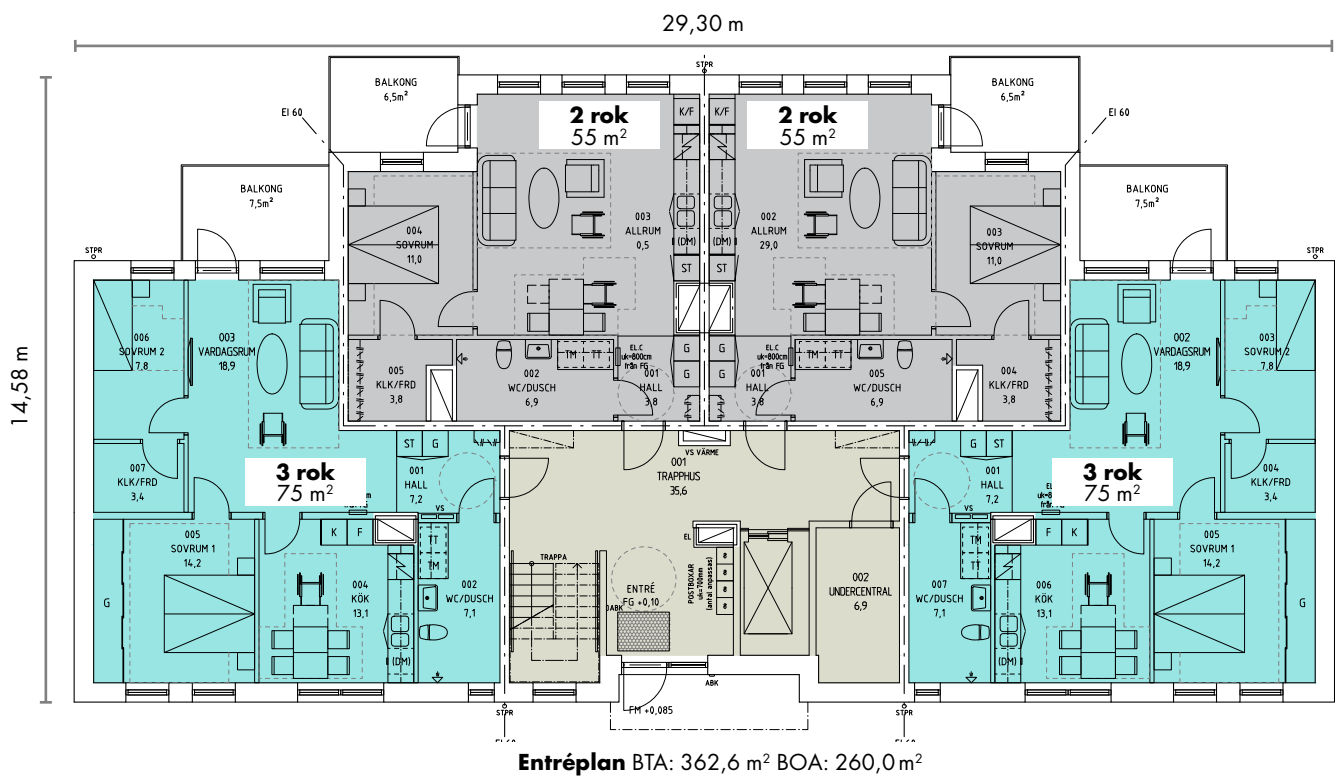
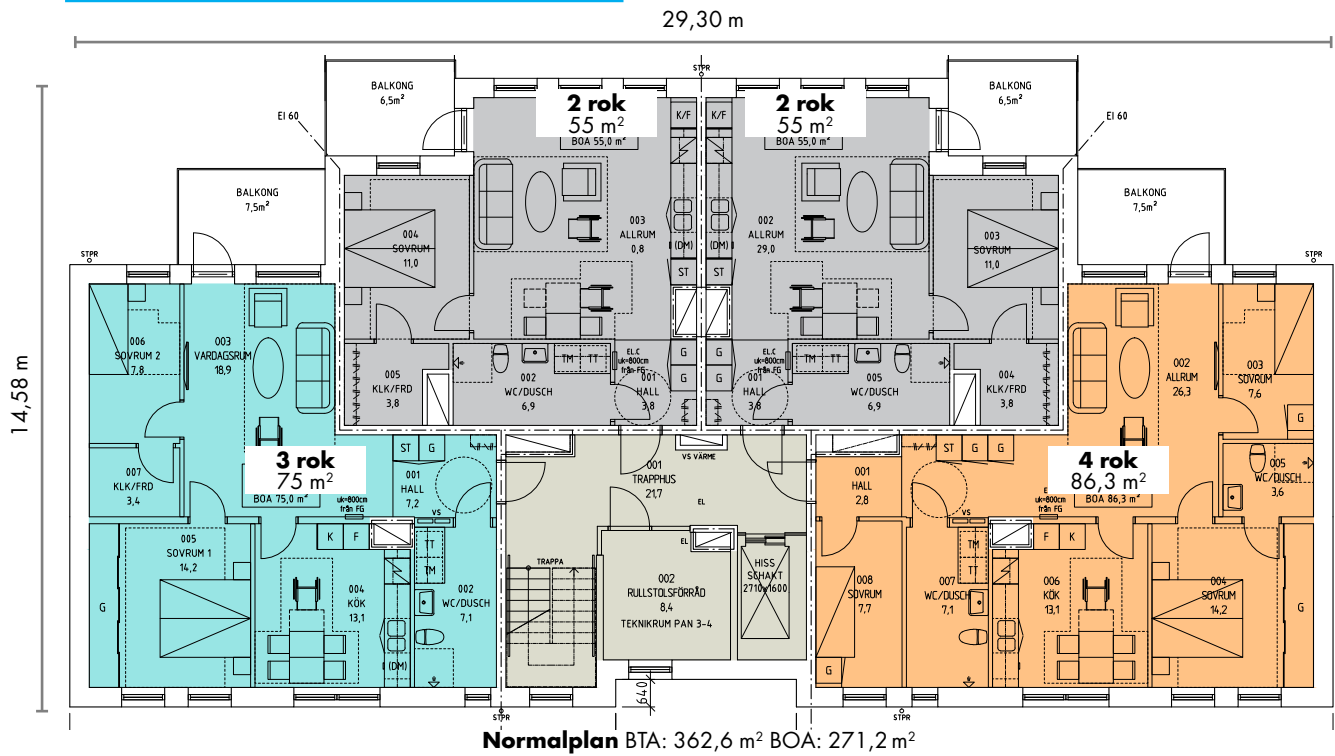
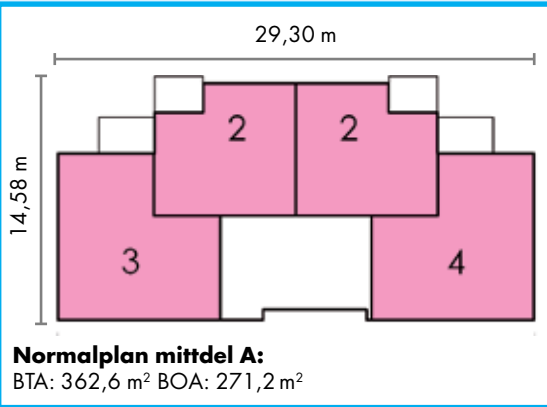
Källarplan Disponering för 4-våningshus BTA: 361,2 m²



Vindsplan

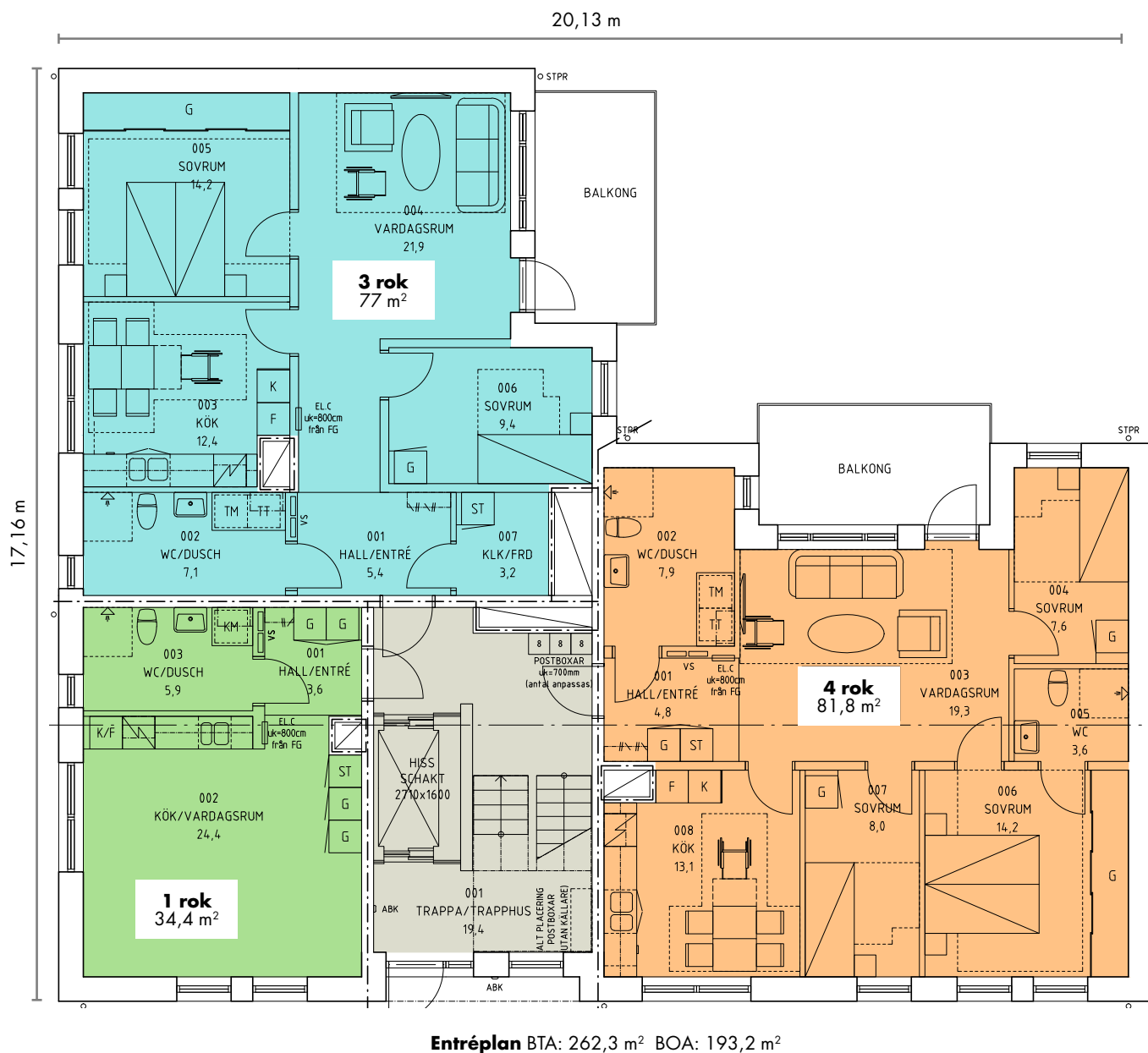
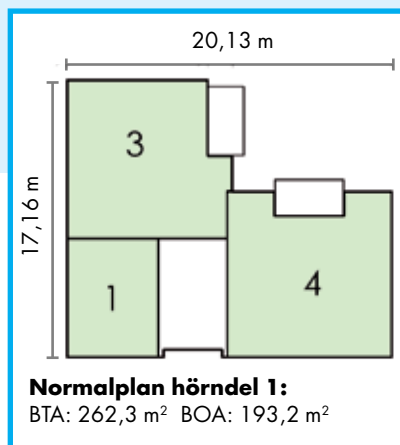
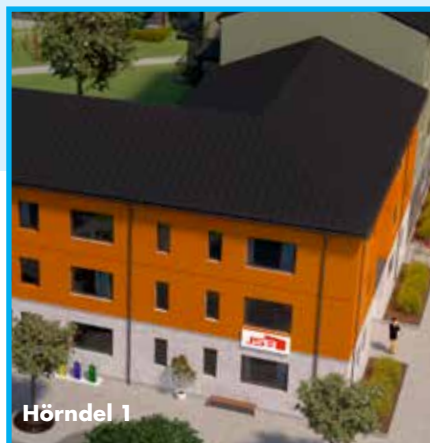
JSB förbehåller sig rätten att justera ritningar vid detaljprojekteringen om så krävs.

**MITTDEL A
(UTAN KÄLLARE)**

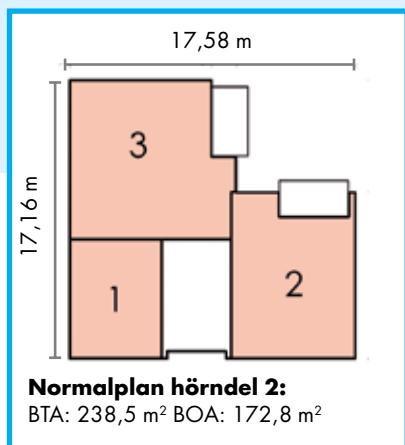


JSB förbehåller sig rätten att justera ritningar vid detaljprojekteringen om så krävs.

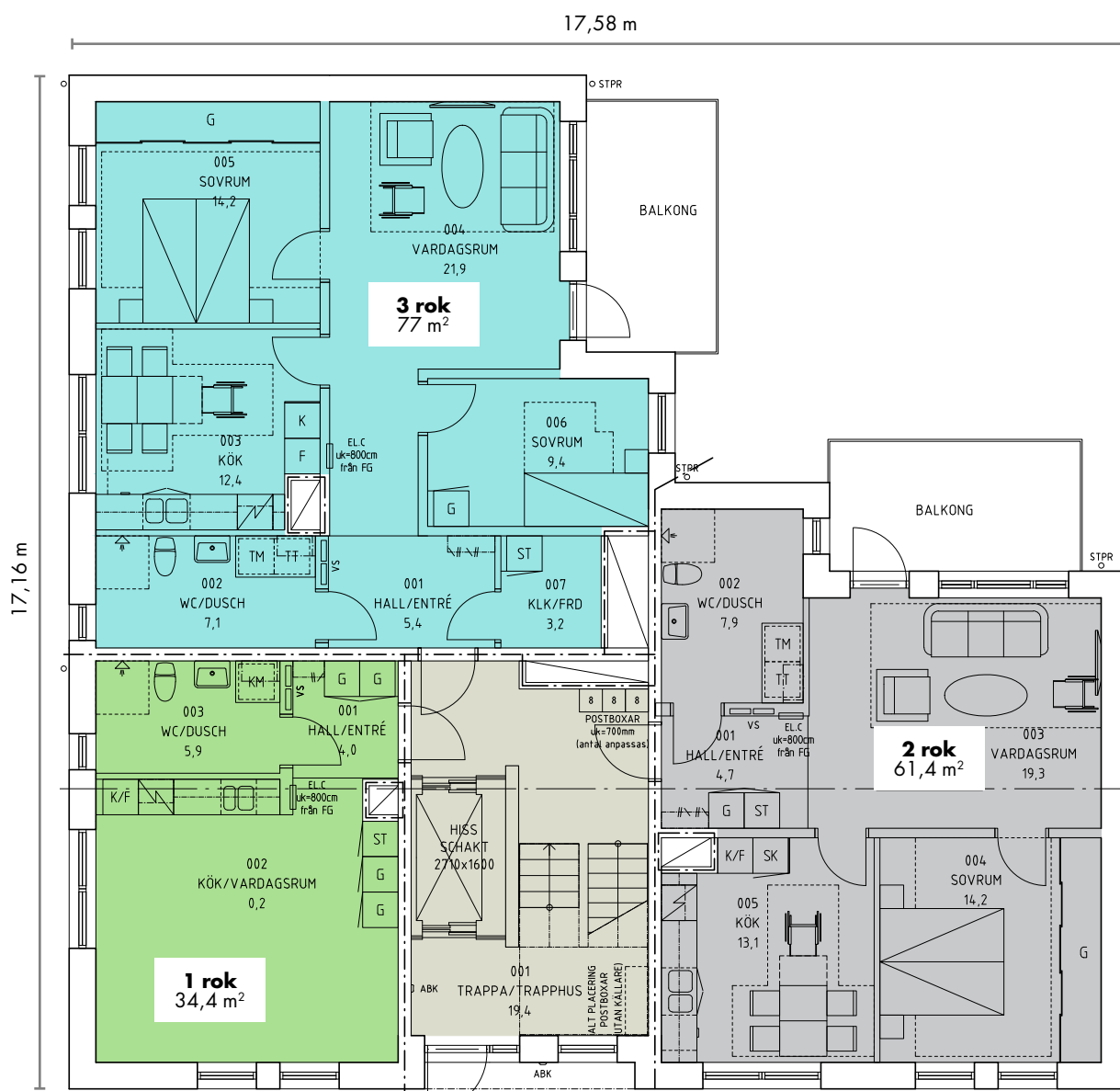
ENTRÉPLAN, HÖRNDEN 1



JSB förbehåller sig rätten att justera ritningar vid detaljprojekteringen om så krävs.



ENTRÉPLAN, HÖRNDEL 2



JSB förbehåller sig rätten att justera ritningar vid detaljprojekteringen om så krävs.



TEKNISK BESKRIVNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX
Värme	Fjärrvärmväxlare, vattenburna radiatorer
Rör	PEX Rör i rör. Standard enligt Säker vatten.
El	Ingjuten kanalisation i betong
Passersystem	Skylink porttelefon, trådbunden svarsenhet i lägenhet
Handdukstork	Ja
Multimedia	Mediacentral förberedd i lägenhet, stjärnnät till uttag för distribution förberett
Mätning fastighet	Mätare för mätning värme, tappvarmvatten, mätartavlor för mätning el
Mätning lägenhet	Mätare värme, varmvatten, förberett för kallvatten och lufttemp
Belysning	LED-belysning i fasta armaturer, allmänna utrymmen
Hiss	KONE Mono Space 500

Reservation för fel och produktändringar hos leverantörer.

TEKNISK BESKRIVNING STYR & BEVAKNING	
Ventilation	Förberett för anslutning mot överordnat styr- och övervakningssystem
Vatten	Manuell avläsning, förbättert för M-Bus
Belysning, ute	Styrs via skymninsrelä
Belysning, inne	Rörelsevakter i allmänna utrymmen, strömställare i lägenheter
Värme	Reglerings- och styrningsfunktioner för värme, separat i värmeundercentralen

TEKNISK BESKRIVNING BYGGNAD	
Stomme	Prefabricerad betong
Bjälklag	Plattbärlag med ingjutna installationer, brandavgränsande klass EI 60
Översta bjälklag	Plattbärlag med ingjutna installationer, brandavgränsande klass EI 60
Fasad	Ströplad betong, målas
Ytterväggar	Prefabricerad sandwich, betong
Yttertak	Uppstopplad takstol i plåt, TRP. Taktäckning Icopal system Mono
Plåt	Fabrikslackerad, Lindab
Balkongsystem	Betong, halkhämmande yta, inspända i betongbjälklag
Balkongfront	Fabrikslackerad aluminium, RAL7004
Trappa	Självbärande betongkonstruktion med Terazzo
Lägenhetsskiljande väggar	Prefabricerad betong 200 mm, brandavgränsande klass EI 60
Innerväggar	Prefabricerad lättklinkervägg 100 mm
Fönster	Elifönster, vridbeslag trä/Alu 3-glas, U-värde 0,9W/m²K
Fönsterdörrar	Elifönster, Trä/Alu, 3-glas enkelbågad utåtgående, U-värde 1,1 W/m²K
Entréparti	Metall och säkerhetsglas, dörrautomatik
Tamburdörrar	JeldWen(Swedoor), RC1, EN1627, EI30/R'w40dB, Sm EN13201-2
Dörrar allmänna utrymmen	JeldWen (Swedoor), massivdörr, EI30/R'w30dB, Sm EN13201-2
Hiss	KONE modell Mono Space 500
Låssystem	ASSA/EVVA

Reservation för fel och produktändringar hos leverantörer.

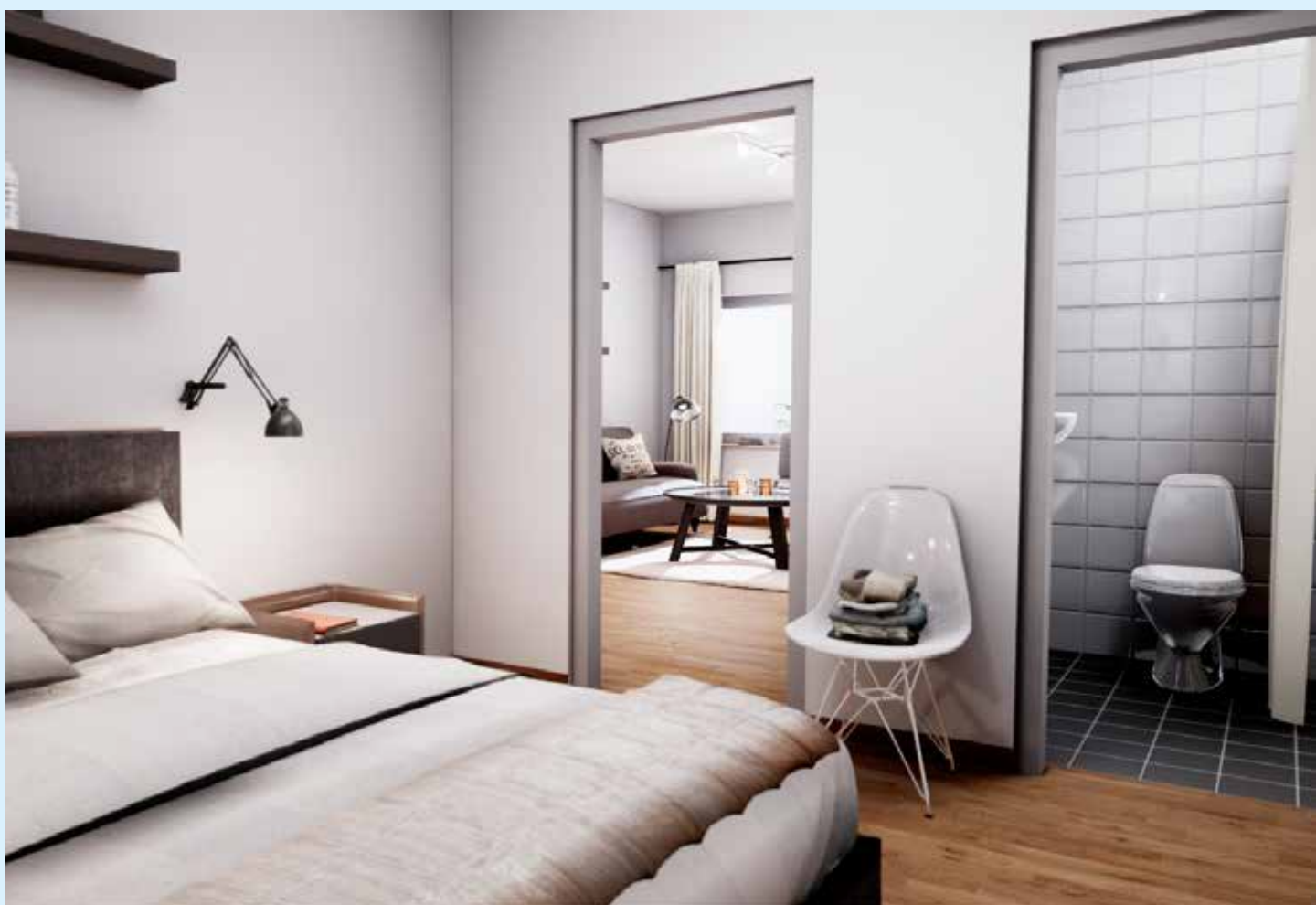
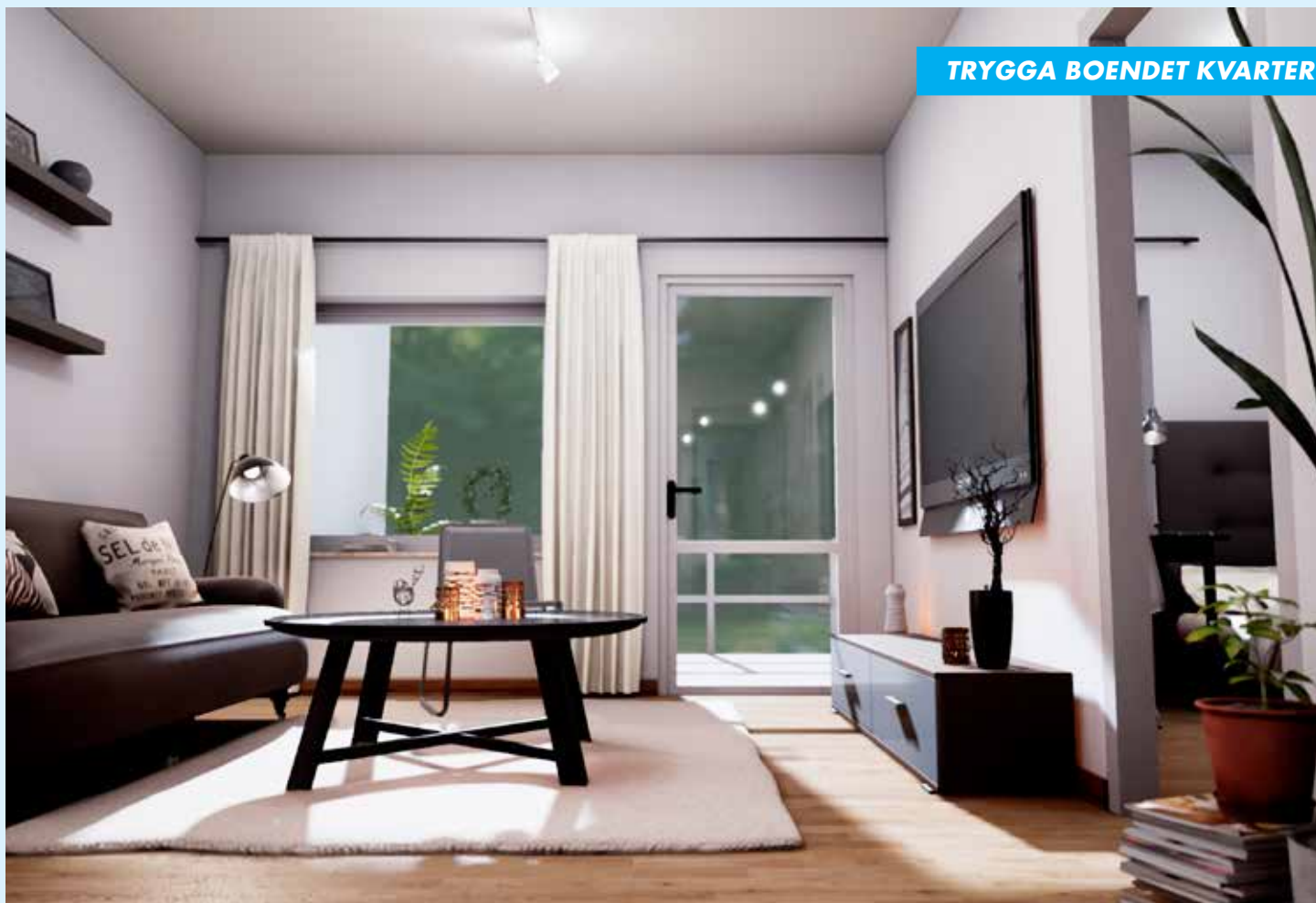
TEKNISK UTRUSTNING I KÖK

Spis med ugn	Siemens HC422213V
Kyl	Siemens KS36VNW30 AA++
Frys	Siemens GS36VWV31 AA++
Kyl/Frys	Siemens KG36VXW31 AA++
Spisfläkt	Franke modell Tender 729
Köksinredning	Noblessa, vita luckor melamin, vit stomme, täcksidor/bänkskivka i ekfaner
Diskmaskin	Förberett för
Diskbänksbeslag	Noblessa, rostfri
Köksblandare	FM Mattsson 9000 II med diskmaskinsavstängning
Belysning	Airam / LED IP44 E70502547
Belysning	Airam / LED E7013372

TEKNISK UTRUSTNING I WC OCH DUSCHRUM

WC-stol	IFÖ Sign 6861
Tvättställ	IFÖ Sign 7320
Blandare tvättställ	FMM 9000E
Blandare dusch	FMM Combi 9215-0000
Belysning	Airam / Tukko LED IP44 E7502546
Tvättmaskin/torktumlare	Siemens TT WM14K267DN, TM WT46B267DN
Badrumsskåp	Byggbeslag väggskåp Forma 300x600 + Noblessa väggskåp 400x700
Spegel	Byggbeslag 600x800
Toalettpappershållare	Byggbeslag Blankkrom
Handdukshängare	Byggbeslag 4-krok Blankkrom
Handdukstork	PAX, Elektrisk, vit
Duschdraperiskena	Byggbeslag 900x900 vit inkl draperi

Reservation för fel och produktändringar hos leverantörer.



TRYGGA BOENDET KVARTER



LÄGENHETSBEKRIVNING	
Kök	
Golv	Eklamell, rustik 3-stav 13 mm, sidenmatt, omslipningsbar
Sockel	Trä, eklaserad furu
Vägg	Täckmålat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10
Inredning	Noblessa, vita luckor melamin, vit stomme, täcksidor/bänkskiva i ekfaner
Övrigt	Fönsterbänkar i natursten
Badrum	
Golv	Klinker, 200x200, grå
Golv i dusch	Klinker, 100x100, grå
Sockel	-
Vägg	Kakel, 200x200, vit blank
Tak	Täckmålat, tät täckfärg 101/vit 10
Tätskikt	Bostik
Inredning	TT+TM(2-4RoK), KM(1RoK), bänkskiva, spegel inkl. ljusramp, handdukshängare, stödhandtag, toalettpappershållare, duschdraperistång, handduktork, väggskåp
Sovrum 1	
Golv	Eklamell, Rustik 3-stav 13 mm, sidenmatt, omslipningsbar
Sockel	Trä, eklaserad furu
Vägg	Täckmålat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10
Inredning	Skjutdörrsgarderober, Elfa, Vit (3-4RoK)
Övrigt	Fönsterbänkar i natursten
Sovrum 2	
Golv	Eklamell, Rustik 3-stav 13 mm, sidenmatt, omslipningsbar
Sockel	Trä, Eklaserad furu
Vägg	Täckmålat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10
Övrigt	Fönsterbänkar i natursten
Vardagsrum/allrum	
Golv	Eklamell, Rustik 3-stav 13 mm, sidenmatt, omslipningsbar
Sockel	Trä, Eklaserad furu
Vägg	Täckmålat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10
Övrigt	Fönsterbänkar i natursten

Reservation för fel och produktändringar hos leverantörer.



Kapprum	
Golv	Klinker, 200x200, grå
Sockel	Trä, Eklaserad furu
Vägg	Täckmålat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10
Inredning	Skjutdörrsgarderob, Elfa, Vit inkl. städ och medicinskåp
Klädkammare/Förråd	
Golv	Eklamell, Rustik 3-stav 13 mm, Sidenmatt, omslipningsbar
Sockel	Trä, Eklaserad furu
Vägg	Täckmålat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10
Balkong	
Golv	Betong, handbearbetad yta, borstad
Tak	Betong (ej översta våning)
Räcke	Fabriklackerad aluminium, RAL 7024
Entré trapphus	
Golv	Granitkeramik, 300x300 Antracite
Sockel	Granitkeramik, 300x150 Antracite
Vägg	Täckmålat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10, Ljudabsorbenter
Postfack	Rentz, med lutande tak och utdragbar avlastningshylla
Torkmatta	Kåbe gummimatta i försänkning
Övrigt	Platsmålad hissfront RAL7004

Reservation för fel och produktändringar hos leverantörer.

Trapphus	
Golv	Granitkeramik på stegljudsdämpande skikt (ej bv), 300x300 Antracite
Sockel	Granitkeramik, 300x150 Antracite
Vägg	Täckmålat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10, Ljudabsorbenter
Räcke	Stål, målat, RAL7004 mörkgrå
Handledare	Stål, målat, RAL7004 mörkgrå
Övrigt	Förberett för Tr2, fönsterbänk i natursten, tidningshållare, Elnisch
Förråd/teknik	
Golv	Klinker 200x200, våtrumsklassat utförande.
Sockel	Klinker
Tätskikt	Bostik
Vägg	Målat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10
Fläktrum	
Golv	Klinker 200x200, våtrumsklassat utförande.
Sockel	Klinker
Tätskikt	Bostik
Vägg	Målat, Milltex matt 2 / vit 10
Tak	Täckmålat, Milltex matt 7 / vit 10
Lägenhetsförråd (tillval, fristående byggnad)	
Golv	Betong
Sockel	Betong
Vägg	Regelstomme
Inredning	Förrådsväggar/dörrar typ TROAX
Källare	
Golv	Betong
Sockel	Betong
Vägg	Målat, Milltex matt 2 / vit 10
Inredning	Förrådsväggar typ TROAX, elcentral, städskrubb, cykel/rullatorförråd, fastighetsförråd

Reservation för fel och produktändringar hos leverantörer.

TILLVAL
Tillval

Anpassning av överordnat styrsystem enligt beställarens önskemål

Anpassning passersystem enligt beställarens önskemål

Förrådsbyggnad på tomt

Miljöstation på tomt

Hörnhus

Trapphus för genomgång

Lägenhetsval*

Utökad IT-standard i olika steg

Spisvakt

Timer över diskbänk

Inglasning balkonger

Fiber till lägenhet

Im-kanaler till köksfläkt

Extra väggskåp i badrum

Diskmaskin Siemens SR45E231SK (2rok) SN45D202SK (3rok)

Duschväggar

Inbyggnadsugn med spishäll induktion

Tak balkong övre plan

Trätrall på balkong

*Ej individuella

Energi

Bergvärme

Kallvattenmätare

Solceller på yttertak

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

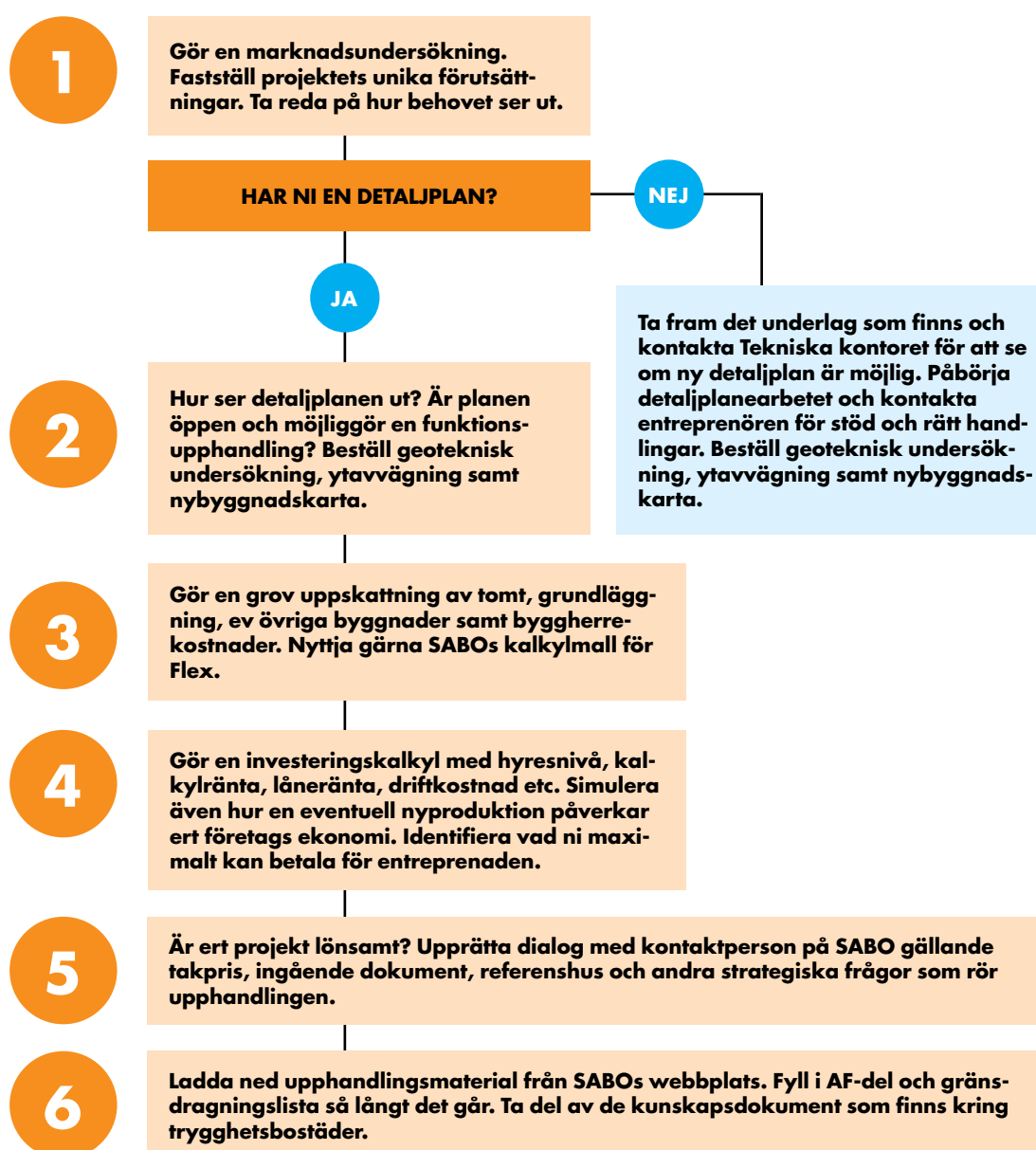
Bokföringsnämndens nya regelverk k3 "Årsredovisning och koncernredovisning", trädde i kraft den 1 januari 2014. En nyhet är kravet på komponentavskrivning för fastigheter. För att kunna tillämpa komponentavskrivning på äldre och nyuppförda fastigheter behöver en fastighet inledningsvis fördelas på huvudkomponenterna mark, markanläggning och byggnad. Byggnaden delas i sin tur upp i betydande komponenter som stomme, stammar, fasad etcetera. Varje byggnadskomponent skrivs sedan av under dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningarna görs per komponent eftersom utgångspunkten i komponentmetoden är att varje identifierad komponent är en tillgång.

BERÄKNAD ENERGIANVÄNDNING FÖR NORMALÅR

Ort	Typhus	Krav	Beräknat
Malmö	Trygga Boendet normalplan	75 kWh/m ² ,år	56 kWh/m ² ,år
Enköping	Trygga Boendet normalplan	80 kWh/m ² ,år	65 kWh/m ² ,år
Stockholm	Trygga Boendet normalplan	80 kWh/m ² ,år	63 kWh/m ² ,år
Gävle	Trygga Boendet normalplan	100 kWh/m ² ,år	67 kWh/m ² ,år
Umeå	Trygga Boendet normalplan	115 kWh/m ² ,år	75 kWh/m ² ,år

Beräkning av Trygga Boendet på fem olika platser och klimatzoner i Sverige där kravet och det beräknade resultatet presenteras. Trygga Boendet normalplan med 4 våningar, källare och fläkttrum.

Har ni ett projekt? Så här går ni vidare:



7

Ta fram handlingar och bestäm vad som ska ingå i projektet:

- Radonundersökning
- Tomtavvängning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Markplaneringsbeskrivning. Av denna framgår gällande P-normer, bil & cykel, samt hur avfallshanteringen organiseras.
- Blanketter för anbudsinfordran. Ett dokument som beskriver de projektunika krav som gäller.

FINNS DET TILLGÄNGLIG BYGGKAPACITET PÅ ORTEN?

JA

NEJ

8

Förbered er lokala marknad om att ni avser att gå ut med en upphandling inom Kombohus Flex. Hänvisa till SABOs webbplats för mer info och till kontaktperson på SABO.

I AF-delen finns det möjlighet att underlätta för utländska byggbolag att lämna anbud.

9

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

10

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

11

Annonsera upphandlingen. Informera lokala och regionala byggentreprenörer om upphandlingen. Skicka länken för upphandlingen till SABOs kontaktperson, så distribueras upphandlingen i ett nationellt och internationellt nätverk av byggentreprenörer.

12

Sätt samman en jury för utvärdering av anbudet. Juryen kan bestå av en grupp med bred kompetens, såsom arkitekter, drift, ekonomi. Använd gärna SABOs mallar för sammanställning och utvärdering.

13

Tilldela den entreprenören med mest ekonomiskt lönsamma anbudet.

GRÄNSDRAGNING ENLIGT UPPHANDLINGSMODELLEN FLEX	BOSTADS- FÖRETAGET	ENTREPRE- NÖREN
Tomt- och nybyggnadskarta	x	
Grundundersökningar	x	
Utredningar buller	x	
Utredningar radon	x	
Konstruktion grundplatta		x
Situationsplan för bygglov		x
Övriga bygglovshandlingar		x
Energiberäkning		x
Bygglov, bygganmälan	x	
Byggsamråd ¹	x	x
Kontrollansvarig, kontrollplan	x	
Bas-P och Bas-U		x
Arbetsmiljöplan		x
Projektering yttre ledningar, (VS, el, fjärrvärme, media)		x
Kontakt med aktuella myndigheter ²		x
Arbetsplatsanmälan		x
Brandskyddsdokumentation		x
Elektronisk personalliggare		x
Markentreprenad		x
Grundläggning platta på mark		x
Förråd och miljöbod		x
El tomrör i mark för utv. belysning		x
Låsschema		x
Lgh. skyltar, skyltar allmänna utrymmen		x
Postboxar i trapphus		x
Inkoppling av fiv till undercentral. Utförande av komplett värmeanläggning		x
Driftskostnader under byggskedet		x
Slutanmälan	x	

¹ Bostadsföretaget sammankallar

² Vid behov

Avtal

- Kontrakt upprättas enligt BKK formulär.
- ABT 06 tillämpas.
- Entreprenören har arbetsmiljöansvaret enligt BAS-P och BAS-U.
- Ansluter fullt ut till ABT 06, därför skall entreprenören överta och samordna entreprenader upphandlade av beställaren Entreprenören förbehåller sig rätten att tacka nej till övertagande och samordning av sidoentreprenader.
- Entreprenören ansvarar för elektronisk personalliggare enligt Skatteförarandelagen.

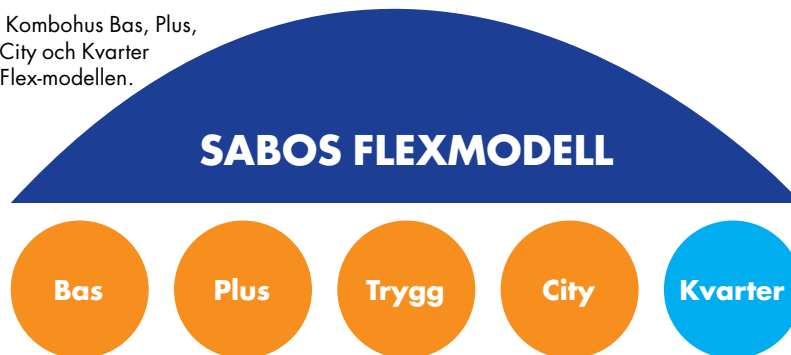
Förutsättningar för prissättning

- Priser på referenshusen gäller standardutförande enligt tekniska specifikationer och lägenhetsbeskrivningar, inklusive standardgrundläggning och exkluderar pris för markanläggning, finplanering, komplementbyggnader, inkopplingsavgifter och andra byggherrekostnader, samt moms.

Det som påverkar anbudspriset är bland annat:

- Markens beskaffenhet.
- Husens placering inom arbetsområdet.
- Husens geografiska läge, vilket påverkar transportkostnader för entreprenören.
- Prisexemplet är utifrån en placering i Enköping.
- Årsberoende kostnader, såsom vinterkostnader, uppvärmning för murning, stomarbeten och snöröjning.
- Anslutningsavgifter och förbrukningskostnader under entreprenadtiden för vatten, avlopp, värme och el.
- Framdragning av byggström/fjärrvärme till arbetsplatsen/husen.
- Inhägnader/stängsel/grindar på byggarbetsplats, samt passerkontroll.
- Enskilda material med specificerad leverantör kan, av entreprenören, komma att utbytas mot likvärdigt alternativ.

SABOs Kombohus Bas, Plus, Trygg, City och Kvarter ingår i Flex-modellen.



Handla upp Kombohus Kvarter med Flexmodellen

SABOs Flexupphandling är en modell för att genomföra smidigare upphandlingar av nyckelfärdiga bostäder. När ni gör upphandlingen hänvisar ni till den specifika grupp av bostadshus som ni vill bygga, så kallade referenshus.

Upphandlingsmodellen har växt fram ur ett projekt finansierat av Energimyndigheten i syfte att öka byggandet av energieffektiva permanenta bostäder istället för tillfälliga modulbostäder.

I dagsläget har vi Kombohus Bas, Plus, Trygg, City och Kvarter i Flex-modellen. När andra leverantörer vinner en Flexupphandling kan deras produkter också bli referenshus. Det kan vara till exempel trygghetsbostäder, hus med möjlighet till lokal i bottenvåningen, punkthus med små lägenheter, hus byggda som kvarter, hus som klarar bullriga miljöer etc. Dessa hus används som referenser i upphandlingen och det är dem som byggföretagens produkter jämförs mot i anbudsförfarandet.

Upphandlingsdokumenten är standardiserade för att möjliggöra återupprepning. Det innebär en begränsad möjlighet till anpassning för att kostnaderna ska hållas låga.

Fördelarna med SABOs Flexupphandling är flera:

- Gynnar den lokala konkurrensen – lokala byggare har möjligheten att arbeta industriellt då de får förutsättningar att leverera samma produkt till fler kunder.
- Förenklar upphandlingen – mycket är redan förberett.
- Tar mindre resurser – återupprepning sparar tid och pengar, för både beställare och leverantör.
- Ger prispress – kostnaden för referenshuset är transparent.

Broschyren som du just nu håller i handen beskriver Kombohus Kvarter inom Flexmodellen.

Läs mer om SABOs Flexupphandling på sabo.se/flex

SABOS KOMBOHUS KVARTER

KONTAKTUPPGIFTER

JSB AB

Odalvägen 12
Box 56
374 02 Asarum

Pether Fredholm

0454-30 59 94
pether.fredholm@jsb.se



SABOS KOMBOHUS

Jonas Högset

Enhetschef, Fastighet & Boende på SABO

08-406 55 10
jonas.hogset@sabo.se

För mer information se även

www.sabo.se/kombohus

Kombohus Flex har växt fram ur ett projekt delfinansierat av Energimyndigheten.



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