

SABOS KOMBOHUS PLUS

INGÅR I UPPHANDLINGSMODELLEN KOMBOHUS FLEX

PUNKTHUS UPP TILL 8 VÅNINGAR

MÖJLIGHET TILL HÖG EXPLOATERING

STOR FLEXIBILITET

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

SABOs Kombohus Plus	3
NCCs punkthus	4
NCC beskriver sina referenshus	4
Fasadritningar	5
Husmodeller	6
Modell 6435	8
Modell 6374	12
Modell 6356	16
Modell 5337	20
Modell 4300	24
Skapa förfrågningsunderlag	28
Tekniska beskrivningar	30
Teknisk beskrivning installationer	30
Teknisk beskrivning styr & bevakning, byggnad	31
Teknisk utrustning kök, wc och duschrum	32
Lägenhetsbeskrivning	33
Tillval	36
Komponentavskrivning	37
Energianvändning	37
Så går ni vidare	38
SABOs Flexmodell	42
Kontaktuppgifter	44



SABOs Kombohus Plus

Kombohus Plus har alla förutsättningar för seriell produktion och kan byggas i 5–8 våningar med möjlighet till lokaler i bottenvåningen. Att bygga punkthus i den här storleken är efterfrågat på många orter. Det ger förutsättningar för en hög exploatering vilket har stor betydelse för möjligheten att hålla kostnaderna nere.

För att kunna bygga ett Kombohus Plus behöver du bestämma omfattningen på projektet. Bygger du fler hus på samma tomt bör priset vara lägre per kvadratmeter än om du bara bygger ett. Samma sak gäller om du väljer att bygga åtta våningar snarare än fem. Det finns en hel del olika planlösningar att välja mellan, alltifrån många små lägenheter till en blandning av små och större. Det för att tillgodose den efterfrågan som finns i de olika områdena.

Vad krävs?

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

NCC beskriver sina referenshus

NCCs bidrag i SABO Kombohus Flex kallar vi för NCC Folkboende och det är precis vad det är. Genom ett nära samarbete mellan byggare, arkitekt, installatörer och våra kunder har vi tillsammans skapat ett hus som är lätt att bygga, lätt att äga och lätt att tycka om. Vi har hållit på i 10 år med att utveckla, bygga, justera, lyssna och justera igen. Det finns alltid någonting att förbättra och förfinas för att husen ska bli ännu bättre.

Vi är stolta över att ha byggt mer än 3 000 lägenheter och att våra kunder finns från norr till söder. Att vi har ungefär lika mycket privata kunder som kunder inom allmännyttan och att husen byggs både som hyresrätter och bostadsrätter tycker vi också visar att vi lyckats med vårt mål att skapa ytsmarta lägenheter som folk har råd att bo i.

Flexibilitet är ett ledord för att kunna tillgodose alla kunders olika önskemål och förutsättningar och NCC Folkboende är ett punkthus som går att få i 5–8 våningar med 4–6 lägenheter per plan. Givetvis vill vi också att våra kunder ska uppleva att det är lätt att bygga ett NCC Folkboende. Därför erbjuder vi fem färdiga referensmodeller i SABO Kombohus Flex.

För att husen ska vara lätta att äga och förvalta har vi redan från början valt långsiktigt hållbara material och fokuserat på en låg energiförbrukning vilket också gör att husen kan miljöcertifieras.

Vi vet att NCC Folkboende är lätt att tycka om. Våra kunders hyresgäster upplever lägenheterna som trivsamma, ljusa och rymliga. Den öppna planlösningen och smarta utformningen gör att lägenheterna upplevs som större än de faktiskt är. Det är vårt sätt att bidra till en bra boendekostnad.

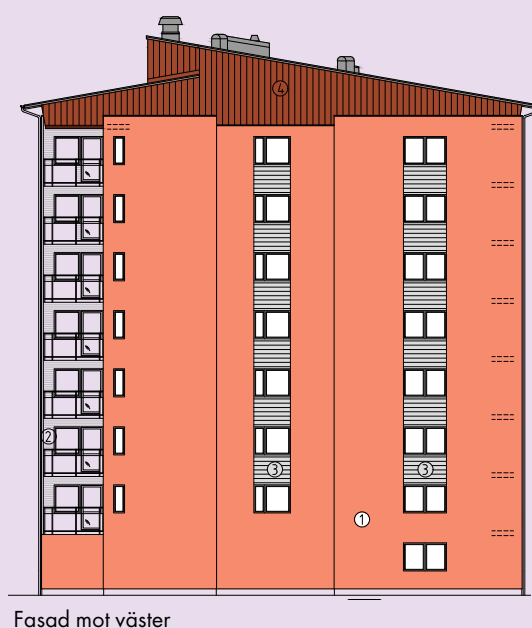
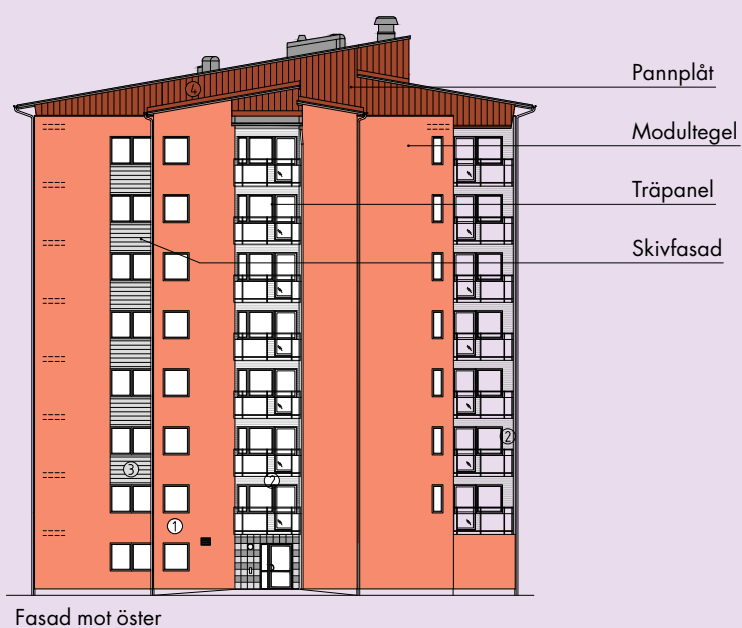
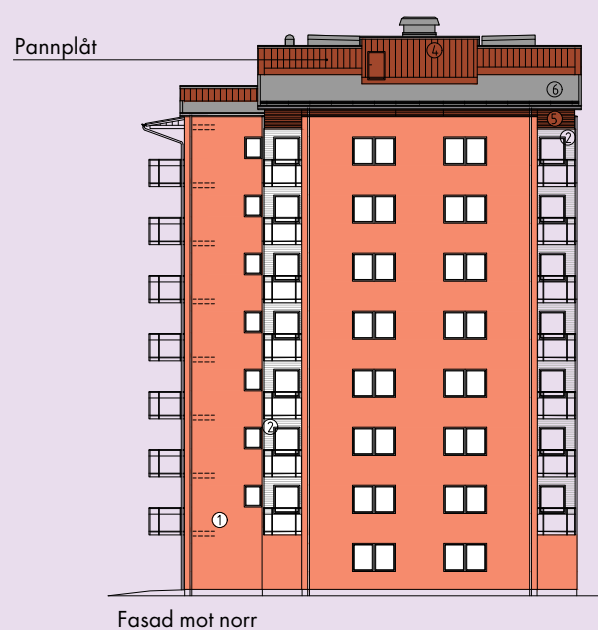
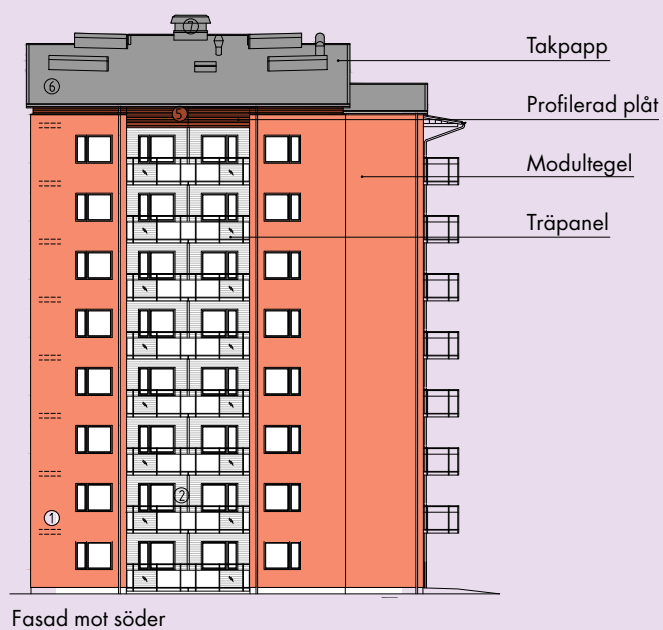


NCC FOLKBOENDE

Entreprenör	NCC
Antal våningar	5–8
Antal lägenheter (8 våningar)	29–47
Total BOA (8 våningar)	1 698–2 773 m ²
Total BTA (8 våningar)	2 452–3 534 m ²
Total BYA (8 våningar)	320–460 m ²
Pris* per kvm	13 600–18 450 kr

*Gäller bostadshuset i 8-våningsutförande, exklusive grundläggning, markarbeten och moms.

FASADER

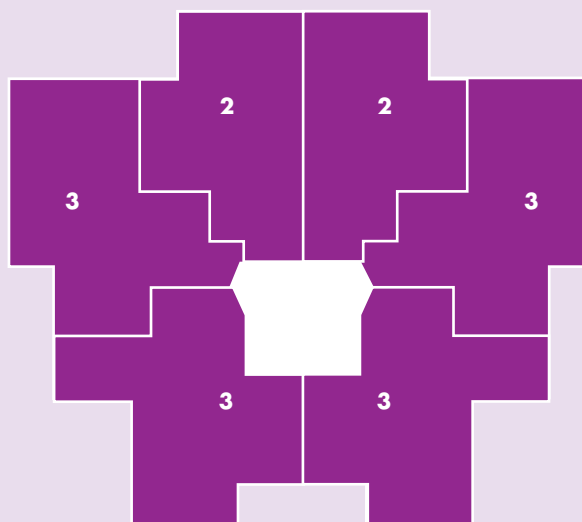


Fem referenshusmodeller

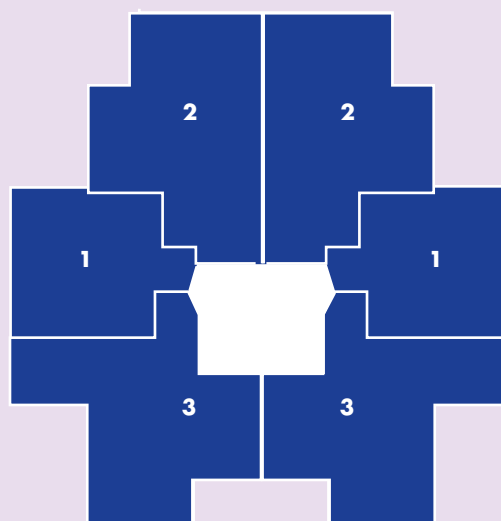
NCC Folkboende är ett punkthus som går att få i 5–8 våningar med 4–6 lägenheter per plan. Det finns fem färdiga referensmodeller i SABO Kombohus Flex.



MODELL 6435 (8 våningar)					
		Utan lägenhetsförråd		Med lägenhetsförråd	
Lägenhetstyp	<i>Normal- plan</i>	Totalt	<i>Andel procent</i>	Totalt	<i>Andel procent</i>
2 rok 51,3–53,5 m ²	2 st	17 st	36	14 st	32
3 rok 59,6–64,7 m ²	4 st	30 st	64	30 st	73
Totalt antal lägenheter		47 st		44 st	
Total BTA (8 våningar)		3 534 m ²		3 534 m ²	
BOA/normalplan		356 m ²		356 m ²	
BOA/entréplan		283 m ²		124 m ²	
Total BOA (8 våningar)		2 773 m ²		2 615 m ²	
Pris/m ² BOA (1 hus)		15 300 kr		16 100 kr	
Totalpris		42 426 900 kr		42 101 500 kr	

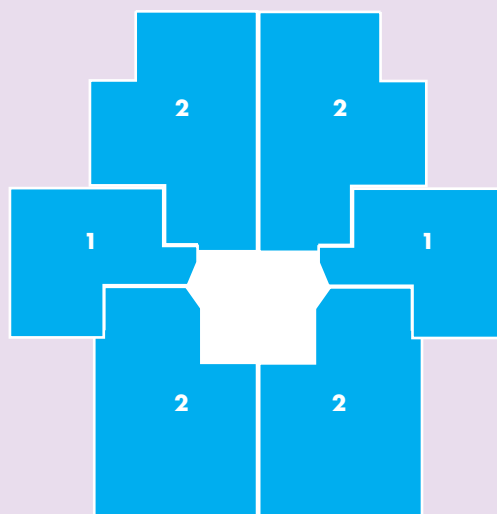


MODELL 6374 (8 våningar)					
		Utan lägenhetsförråd		Med lägenhetsförråd	
Lägenhetstyp	<i>Normal- plan</i>	Totalt	<i>Andel procent</i>	Totalt	<i>Andel procent</i>
1 rok 35,7 m ²	2 st	14 st	30	15 st	34
2 rok 51,3–53,5 m ²	2 st	17 st	37	14 st	32
3 rok 59,6	2 st	15 st	33	15 st	34
Totalt antal lägenheter		46 st		44 st	
Total BTA (8 våningar)		3 039 m ²		3 039 m ²	
BOA/normalplan		298 m ²		298 m ²	
BOA/entréplan		218 m ²		95 m ²	
Total BOA (8 våningar)		2 303 m ²		2 180 m ²	
Pris/m ² BOA (1 hus)		16 100 kr		16 950 kr	
Totalpris		37 078 300 kr		36 951 000 kr	

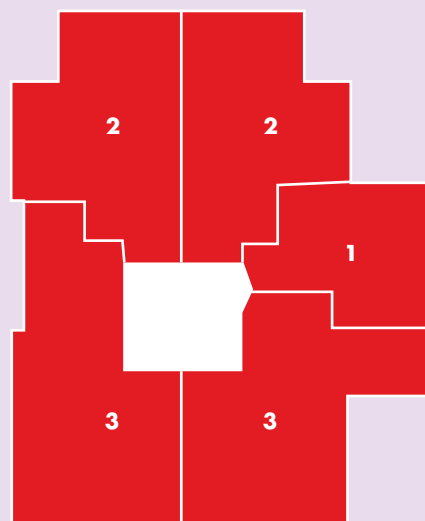


MODELL 6356 (8 våningar)

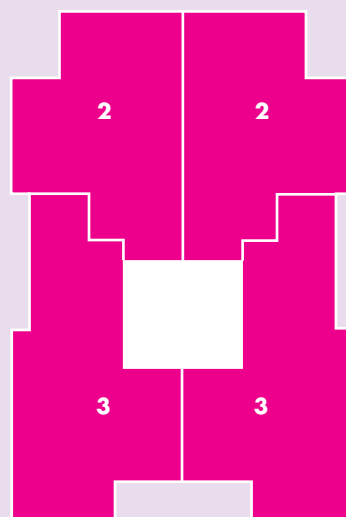
		Utan lägenhetsförråd		Med lägenhetsförråd	
Lägenhetstyp	Normal-plan	Totalt	Andel procent	Totalt	Andel procent
1 rok 35,7 m ²	2 st	15 st	33	14 st	33
2 rok 51,3–53,7 m ²	4 st	31 st	67	29 st	67
Totalt antal lägenheter		46 st		43 st	
Total BTA (8 våningar)		2 901 m ²		2 901 m ²	
BOA/normalplan		281 m ²		281 m ²	
BOA/entréplan		192 m ²		51 m ²	
Total BOA (8 våningar)		2 160 m ²		2 020 m ²	
Pris/m ² BOA (1 hus)		16 700 kr		17 750 kr	
Totalpris		36 072 000 kr		35 855 000 kr	

**MODELL 5337** (8 våningar)

		Utan lägenhetsförråd		Med lägenhetsförråd	
Lägenhetstyp	Normal-plan	Totalt	Andel procent	Totalt	Andel procent
1 rok 35,7 m ²	1 st	7 st	18	7 st	19
2 rok 51,3–54 m ²	2 st	18 st	46	16 st	43
3 rok 59,6–63,9 m ²	2 st	14 st	36	14 st	38
Totalt antal lägenheter		39 st		37 st	
Total BTA (8 våningar)		2 745 m ²		2 745 m ²	
BOA/normalplan		267 m ²		267 m ²	
BOA/entréplan		210 m ²		103 m ²	
Total BOA (8 våningar)		2 077 m ²		1 970 m ²	
Pris/m ² BOA (1 hus)		16 500 kr		17 450 kr	
Totalpris		34 270 500 kr		34 376 500 kr	

**MODELL 4300** (8 våningar)

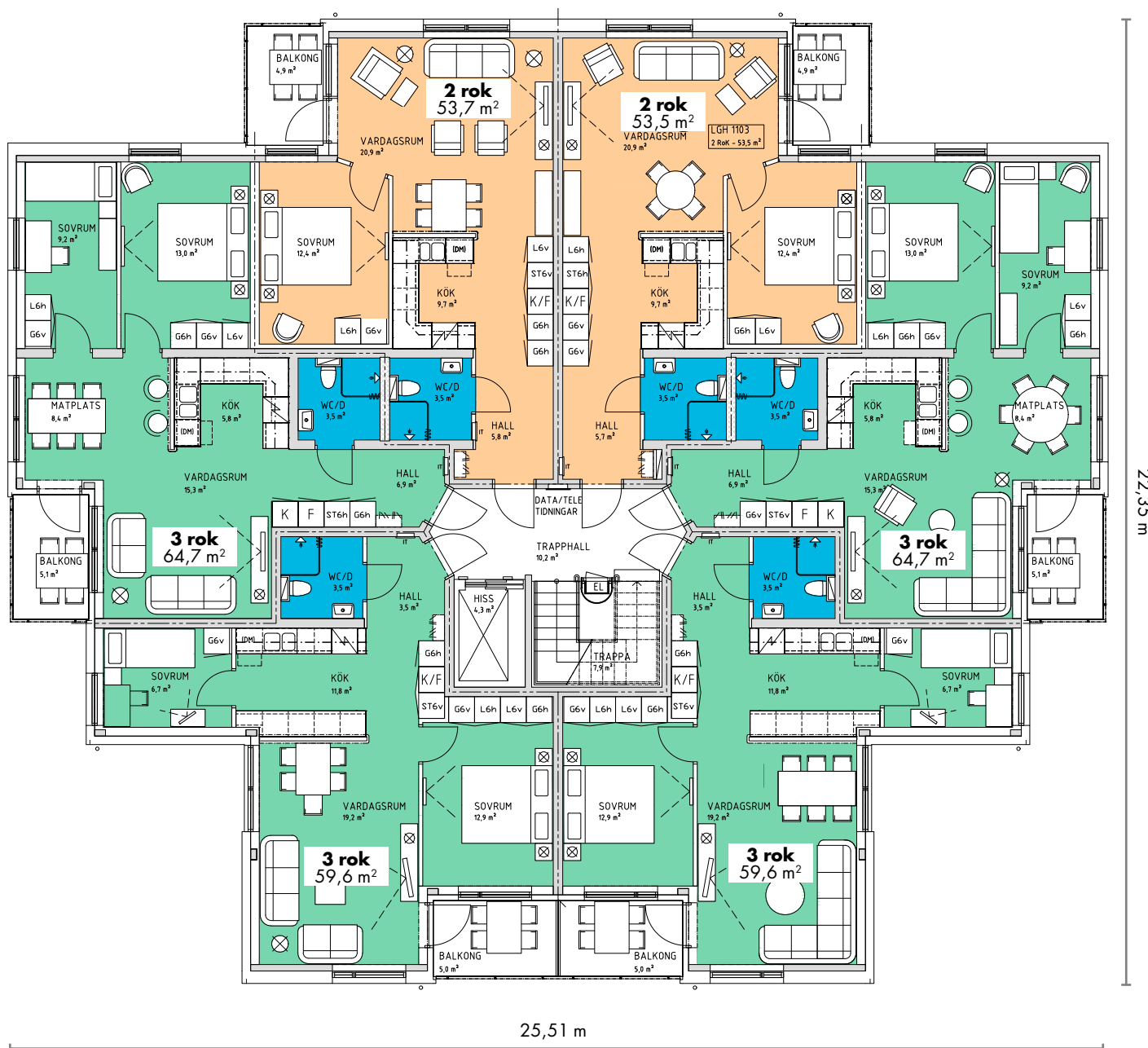
		Utan lägenhetsförråd		Med lägenhetsförråd	
Lägenhetstyp	Normal-plan	Totalt	Andel procent	Totalt	Andel procent
2 rok 51,3–54 m ²	2 st	16 st	52	15 st	52
3 rok 63,9 m ²	2 st	15 st	48	14 st	48
Totalt antal lägenheter		31 st		29 st	
Total BTA (8 våningar)		2 452 m ²		2 452 m ²	
BOA/normalplan		235 m ²		235 m ²	
BOA/entréplan		169 m ²		51 m ²	
Total BOA (8 våningar)		1 816 m ²		1 698 m ²	
Pris/m ² BOA (1 hus)		17 400 kr		18 450 kr	
Totalpris		31 598 400 kr		31 328 100 kr	



MODELL 6435			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
Antal lägenheter i entreplan		5	2
Antal våningar		8	8
BTA/hus		3 534	3 534
BOA/hus		2 773	2 615
BYA/hus		465,5	465,5
Nyttjandegrad		0,785	0,740
Lägenhetsfördelning			
2 rok	51,3 m²	1	–
2 rok	53,5 m²	8	7
2 rok	53,7 m²	8	7
3 rok	59,6 m²	15	15
3 rok	64,7 m²	15	15
SUMMA		47	44

PRISER (KRONOR PER M² BOA)			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
1 hus		15 300	16 100
2 hus		14 300	15 050
3 hus		13 600	14 300

Normalplan (för hus i 8 våningar)



Entréplan med förråd



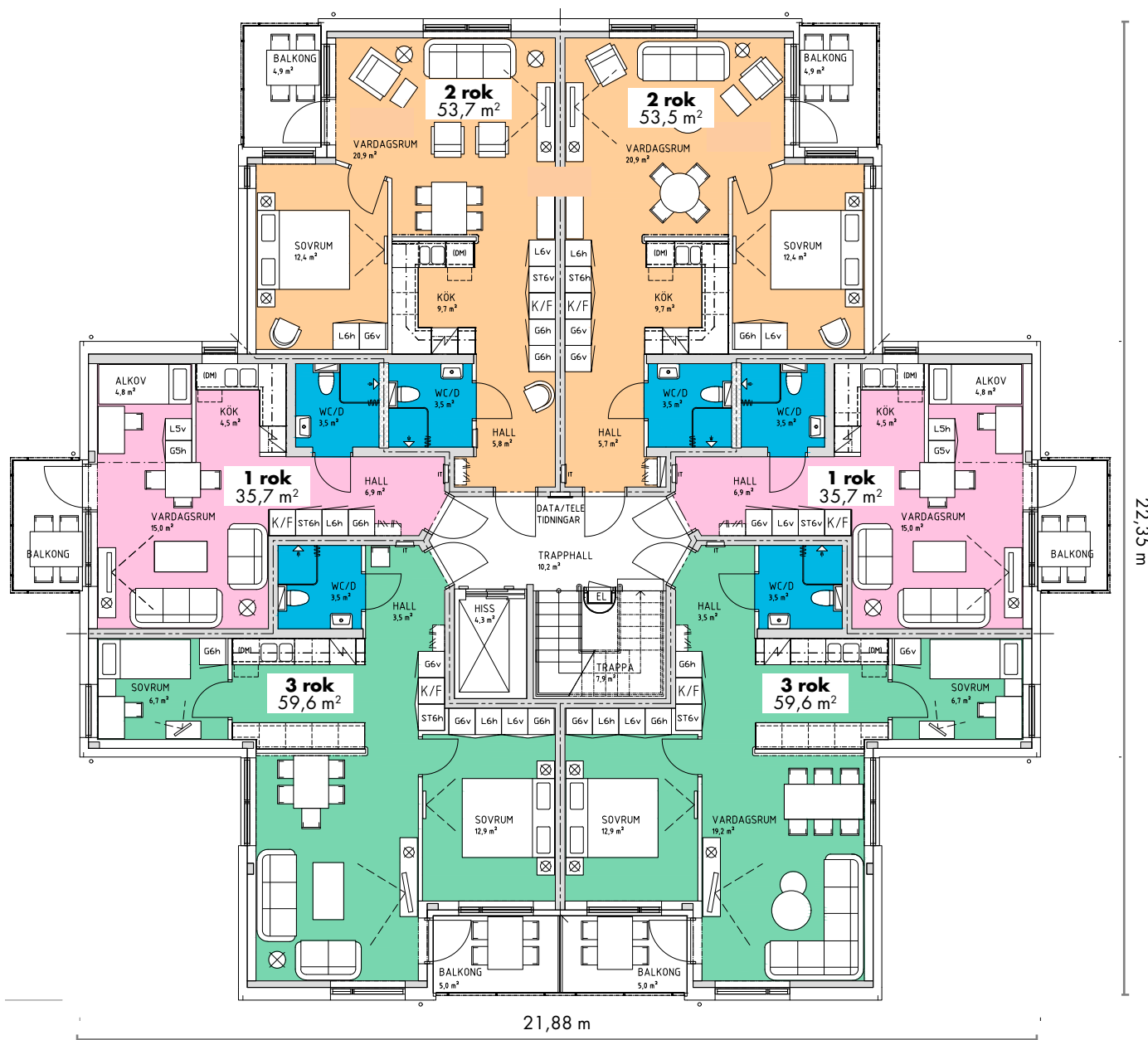
Entréplan utan förråd



MODELL 6374			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
Antal lägenheter i entreplan		4	2
Antal våningar		8	8
BTA/hus		3 039	3 039
BOA/hus		2 303	2 180
BYA/hus		403	403
Nyttjandegrad		0,758	0,717
Lägenhetsfördelning			
1 rok	35,7 m²	14	15
2 rok	51,3 m²	1	–
2 rok	53,5 m²	8	7
2 rok	53,7 m²	8	7
3 rok	59,6 m²	15	15
SUMMA		46	44

PRISER (KRONOR PER M² BOA)			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
1 hus		16 100	16 950
2 hus		15 100	15 900
3 hus		14 500	15 250

Normalplan (för hus i 8 våningar)



MODELL
6374

Entréplan med förråd

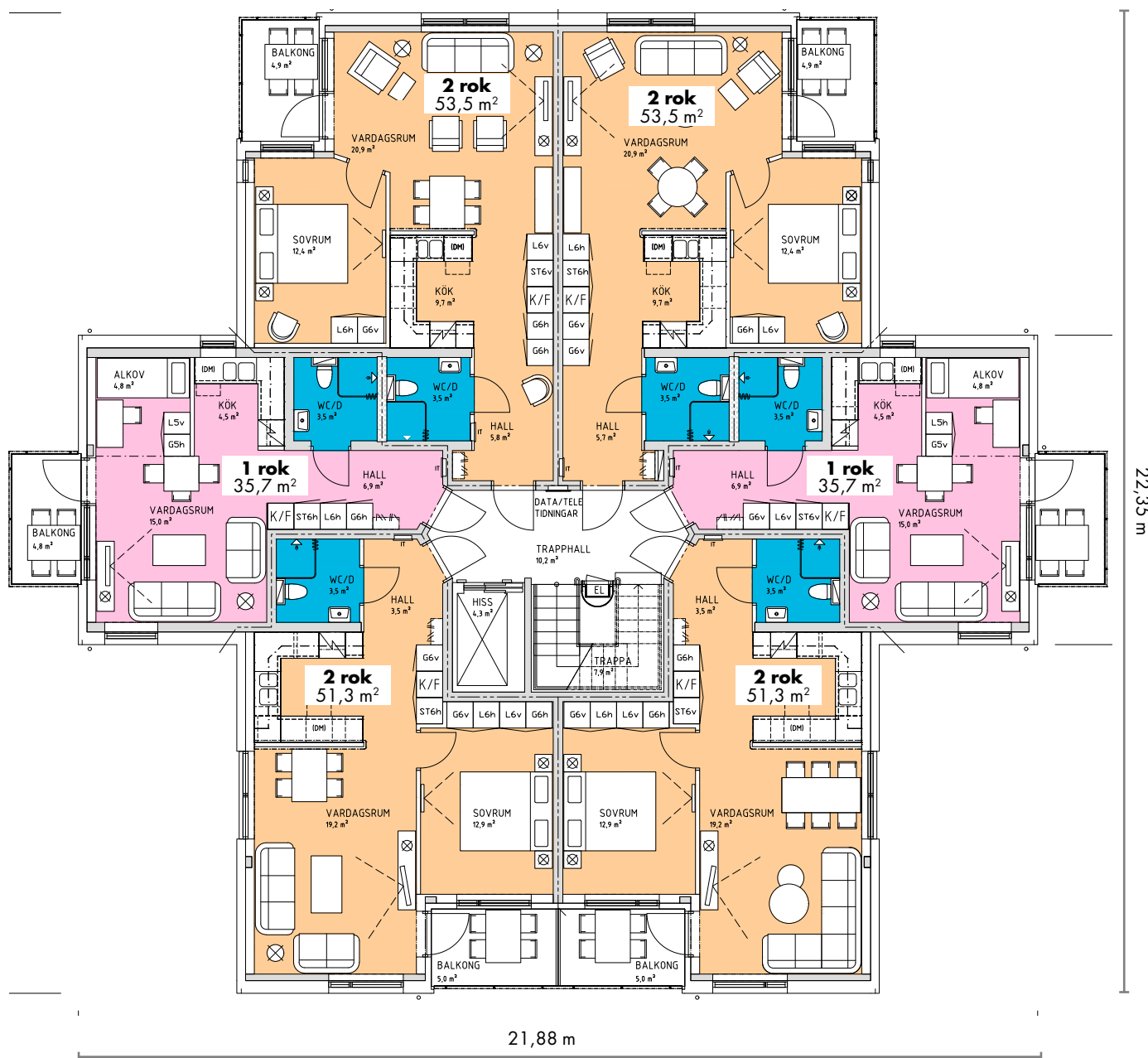


Entréplan utan förråd



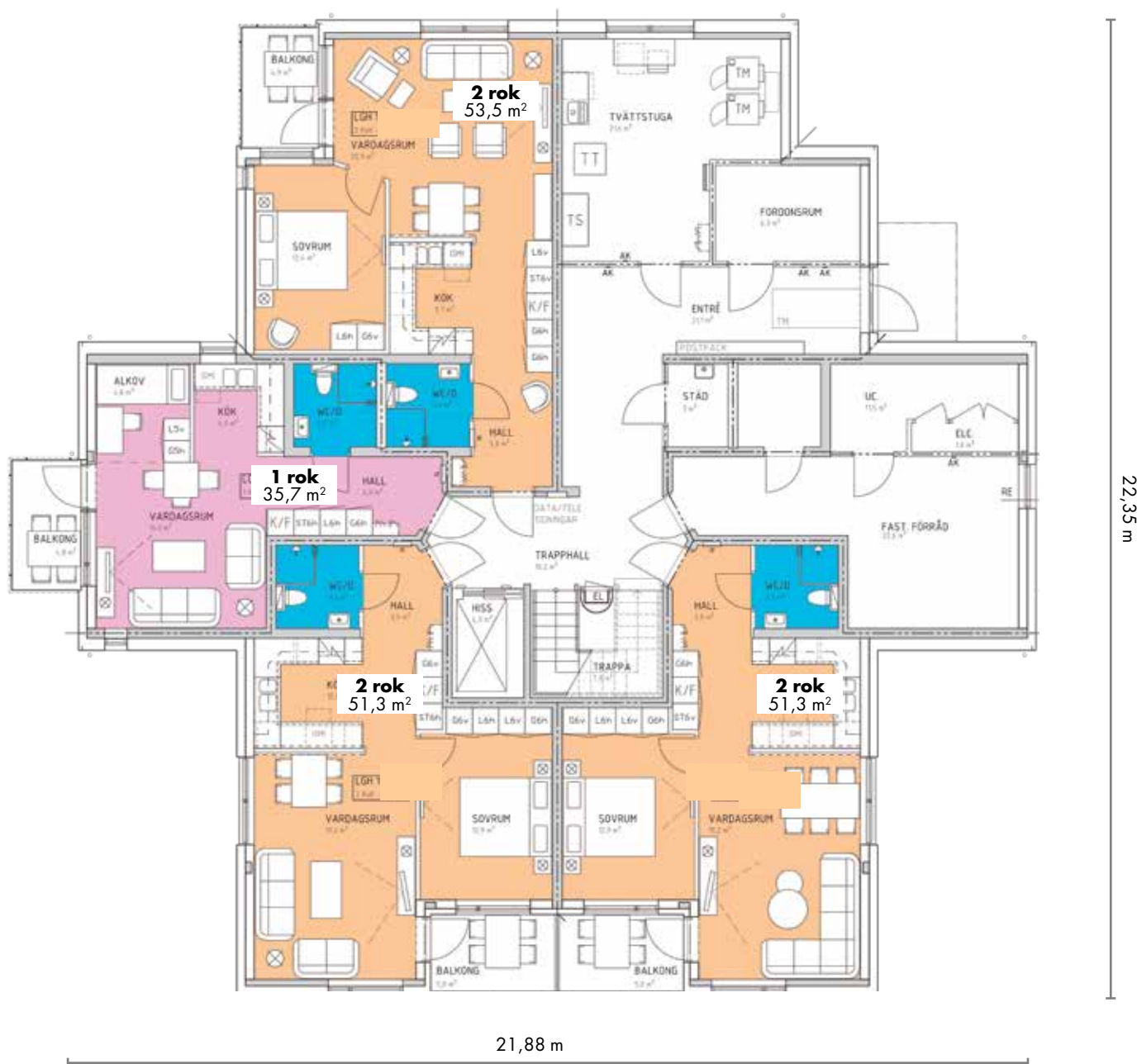
MODELL 6356			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
Antal lägenheter i entreplan		4	1
Antal våningar		8	8
BTA/hus		2 901	2 901
BOA/hus		2 160	2 020
BYA/hus		386	386
Nyttjandegrad		0,745	0,696
Lägenhetsfördelning			
1 rok	35,7 m²	15	14
2 rok	51,3 m²	16	15
2 rok	53,5 m²	7	7
2 rok	53,7 m²	8	7
SUMMA		46	43

PRISER (KRONOR PER M² BOA)			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
1 hus		16 700	17 750
2 hus		15 600	16 600
3 hus		15 000	15 950

Normalplan (för hus i 8 våningar)


[illegible]

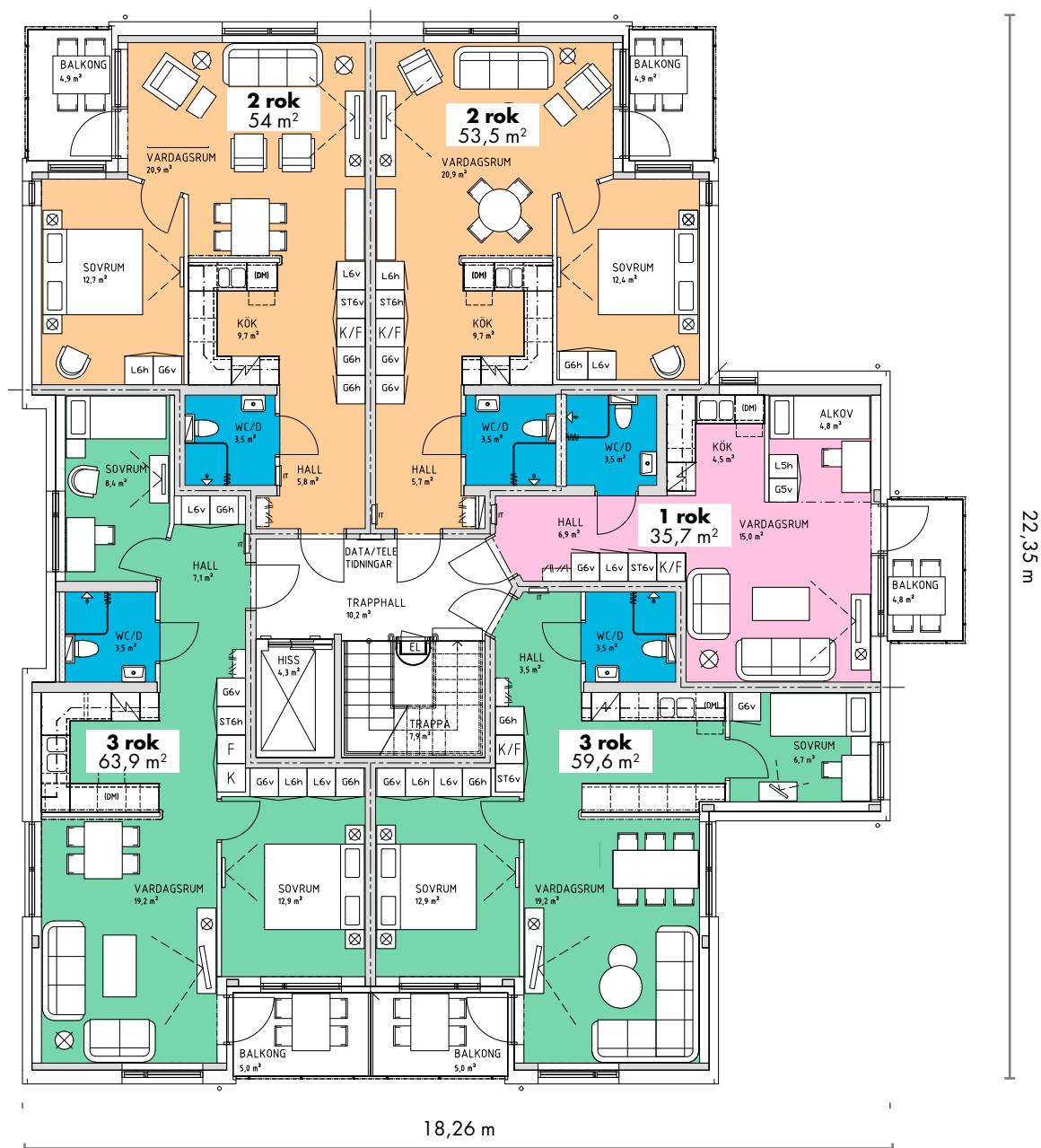
Entréplan utan förråd



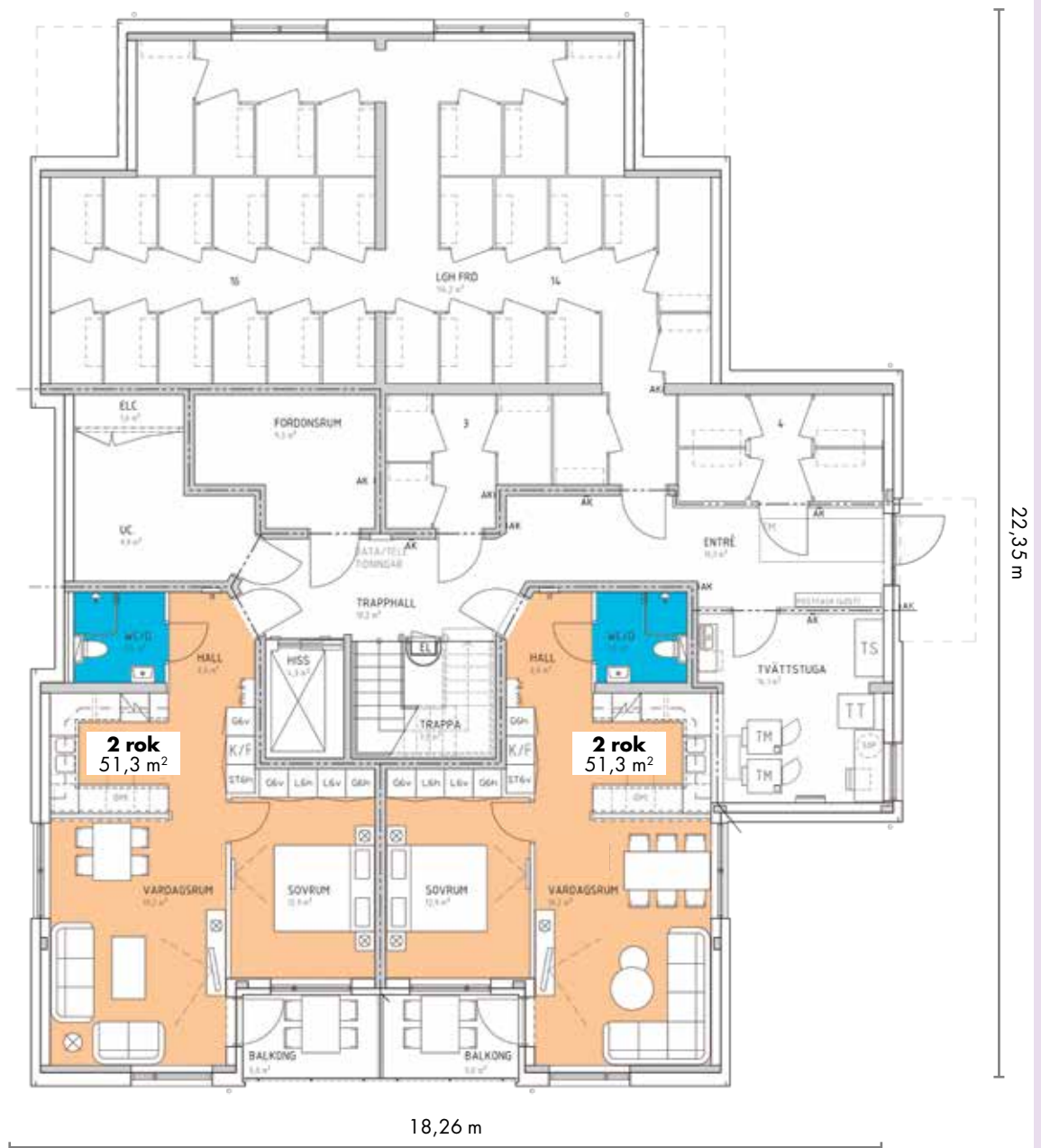
MODELL 5337			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
Antal lägenheter i entreplan		4	2
Antal våningar		8	8
BTA/hus		2 745	2 745
BOA/hus		2 077	1 970
BYA/hus		361	361
Nyttjandegrad		0,757	0,718
Lägenhetsfördelning			
1 rok	35,7 m²	7	7
2 rok	51,3 m²	2	2
2 rok	53,5 m²	8	7
2 rok	54,0 m²	8	7
3 rok	59,6 m²	7	7
3 rok	63,9 m²	7	7
SUMMA		39	37

PRISER (KRONOR PER M² BOA)			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
1 hus		16 500	17 450
2 hus		15 400	16 300
3 hus		14 700	15 550

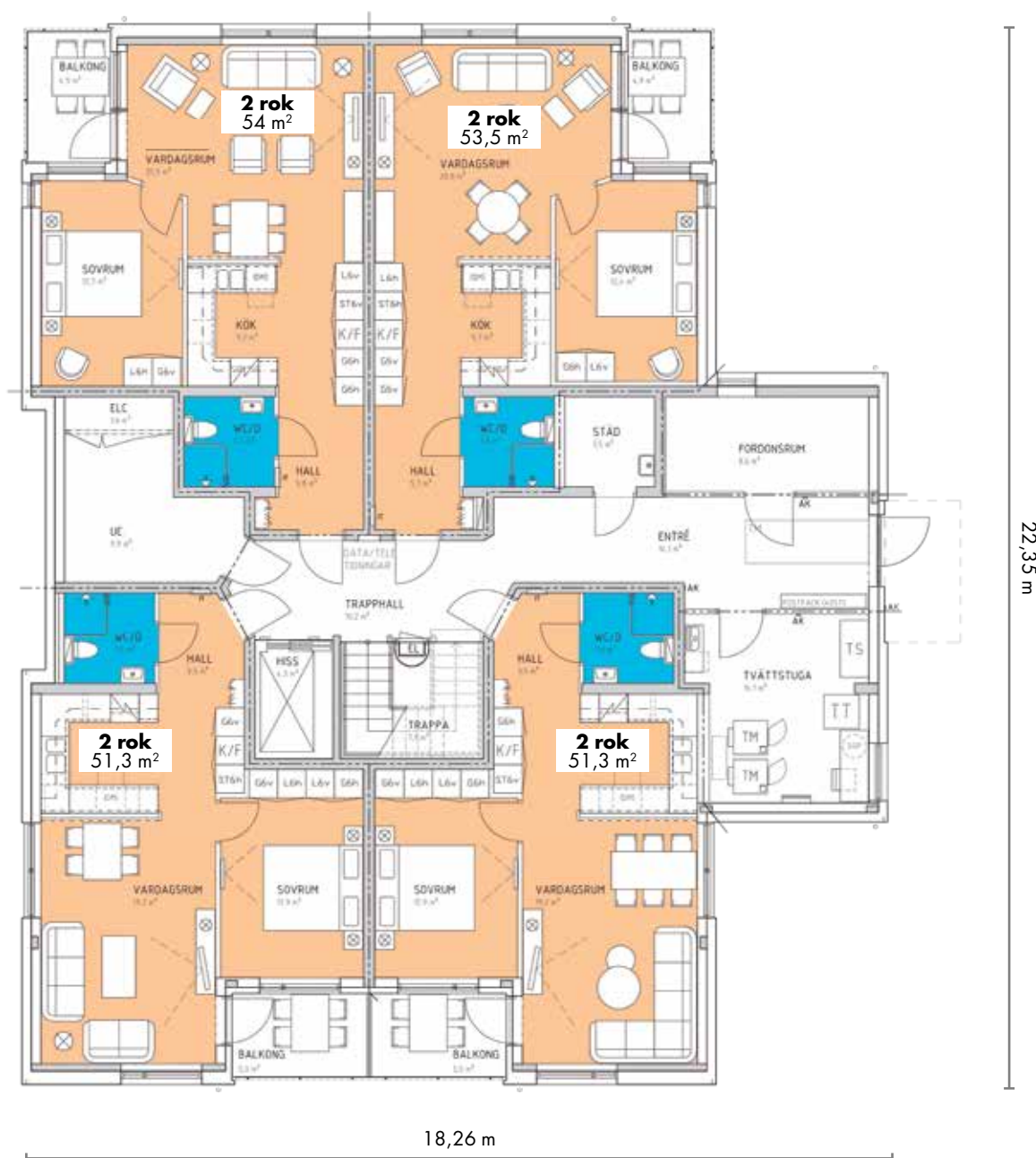
Normalplan (för hus i 8 våningar)



Entréplan med förråd



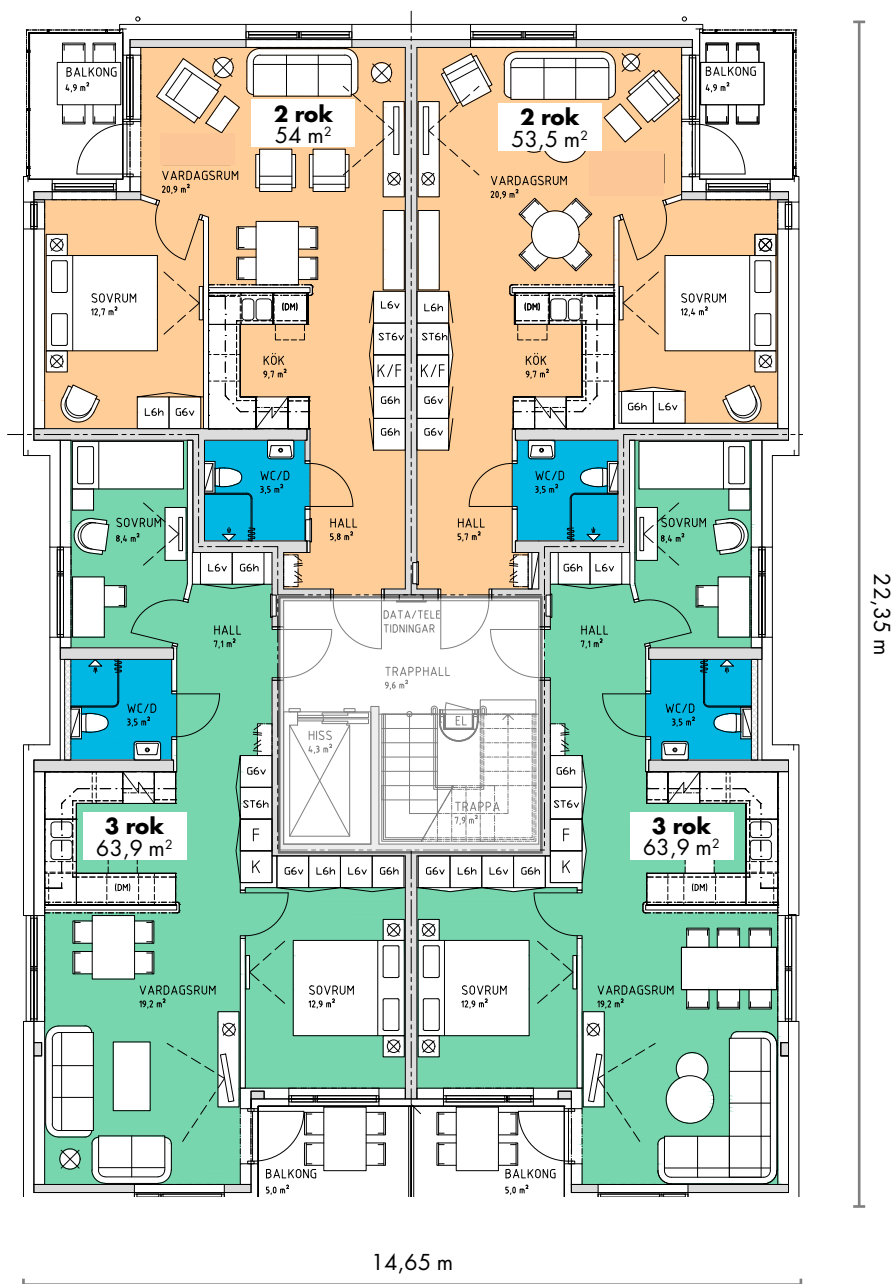
Entréplan utan förråd



MODELL 4300			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
Antal lägenheter i entreplan		3	1
Antal våningar		8	8
BTA/hus		2 452	2 452
BOA/hus		1 816	1 698
BYA/hus		320	320
Nyttjandegrad		0,741	0,693
Lägenhetsfördelning			
2 rok	51,3 m²	1	1
2 rok	53,5 m²	7	7
2 rok	54,0 m²	8	7
3 rok	63,9 m²	15	14
SUMMA		31	29

PRISER (KRONOR PER M² BOA)			
		Utan lägenhetsförråd	Med lägenhetsförråd
1 hus		17 400	18 450
2 hus		15 900	16 900
3 hus		15 200	16 150

Normalplan (för hus i 8 våningar)



2 rok
51,3 m²

14,65 m

22,35 m

Entréplan utan förråd



Skapa ett förfrågningsunderlag med SABOs Flexupphandling

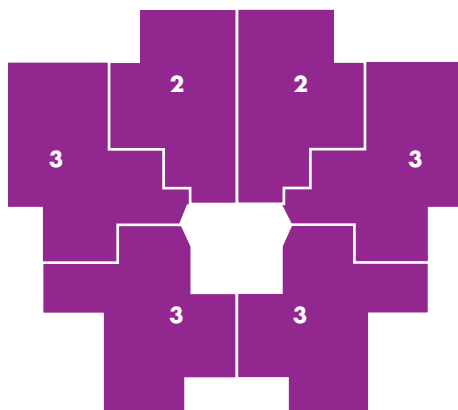
Hur ska ni då göra för att bygga SABOs Kombohus Plus?

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 projektramarna överför ni det i AF-delen. För NCC Folkboende inom SABOs Kombohus Plus, kan det se ut så här:



EXEMPEL 1, MODELL 6435

Lägenhetstyp	Totalt (8 vån.)	Andel procent
2 rok 51,3–53,5 m ²	17 st	36
3 rok 59,6–64,7 m ²	30 st	64
Totalt antal lägenheter	47 st	

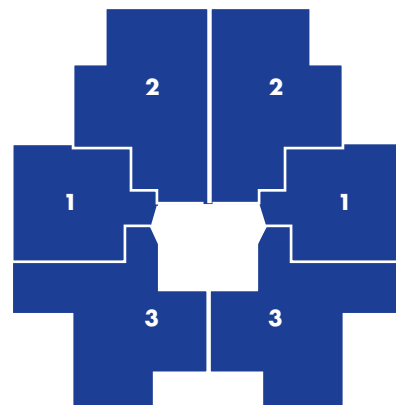
Administrativa föreskrifter, version 2.3
Sida 2 av 36

	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 47 lägenheter, i ett flerbostadshus i 8 våningar utan källare som skall uppföras på fastigheten Xxxx.	
	Lägenhetsstorlekar och procentuell fördelning i projektet skall vara:	
	Rum och kök	Bostadsyta (m ²)
	1	25 - 35
	2	40 - 62
	3	59 - 80
	4	80 - 100
	5	90 - 120
	Byggestart 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:	NCC:s typhus – NCC Folkboende, modell 6435.

	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	
	<i>Allmänt om projektet</i>	
	Beställaren inbjuder att lämna anbud på cirka 46 lägenheter, i ett flerbostadshus i 8 våningar utan källare som skall uppföras på fastigheten Xxxx ,	
	Lägenhetsstorlekar och procentuell fördelning i projektet <u>skall</u> vara:	
	Rum och kök	Bostadsyta (m²)
	1	25 - 35
	2	40 - 62
	3	59 - 80
	4	80 - 100
	5	90 - 120
	Byggstart är planerad till:	Klicka här för att ange datum.
	<i>Allmänt om upphandlingen</i>	
	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:	NCC:s typhus – NCC Folkboende, modell 6374.

ATT TA MED IN I AF-DELEN

När ni definierat projektramarna överför ni det i AF-delen. För NCC Folkboende inom SABOs Kombohus Plus, kan det se ut så här:



EXEMPEL 2, MODELL 6374

Lägenhetstyp	Totalt (8 vän.)	Andel procent
1 rok 35,7 m²	14 st	30
3 rok 51,3–53,5 m²	17 st	37
3 rok 59,6 m²	15 st	33
Totalt antal lägenheter	46 st	



ADMINISTRATIVA HJÄLPMEDEL

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



TEKNISK BESKRIVNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX, Swegon Gold
Värme	Fjärrvärmväxlare, Alfa-Laval modell Maxi IQHeat, Vattenburna radiatorer
Rör	Prefabricerad våtrumskassett
El	Ingjuten kanalisation i betong samt dold dragning i lätta konstruktioner
Passersystem	Kodlås, Vanderbilt V42 (gäller entré, tvättstuga, förråd samt fordonsrum)
Handdukstork	Ja, tillval
Multimedia	Mediacentral förberedd i lägenhetscentral, stjärnnät till uttag för distribution
Mätutrustning fastighet	Vattenmätare för mätning tappvarmvatten, mätartavlor för mätning el
Belysning	LED-belysning i fasta armaturer, allmänna utrymmen
Hiss	KONE modell Mono Space 500

TEKNISK BESKRIVNING STYR & BEVAKNING

Ventilation	Kommunikation för anslutning mot styr- och övervakningssystem
Vatten	Elvaco Unicoder med M-BUS-utgång
Belysning, ute	Styrs via astrour
Belysning, inne	Rörelsevakter i allmänna utrymmen, strömställare i lägenheter
Värme	Reglerings- och styrningsfunktioner för värme, separat i värmeundercentralen
Mätning lägenhet	Förberedd för individuell mätning av kall- och varmvatten

TEKNISK BESKRIVNING BYGGNAD

Stomme	Betong
Bjälklag	Platsgjuten betong 220 mm, Brandavgränsande klass EI 60
Översta bjälklag	Platsgjuten betong 220 mm, Brandavgränsande klass EI 60
Fasad	Tegel, modell:M87, sockel av betong
Ytterväggar	Utfackningsväggar av trästomme
Yttertak	Underlagspapp YAP2200, Tätskikt av takpapp typ Mataka Uno Tech FR1
Plåt	Lackerad, Plannja PL 42
Balkongsystem	Betong, halkhämmande yta, inspända och sammangjutna med husstommen
Balkongfront	Aluminium natureloxerad med fyllning av opalglas/klarglas
Tak över balkong	Betong, inspända och sammangjutna med husstommen
Lägenhetsskiljande väggar	Platsgjuten betong 220 mm, Brandavgränsande klass EI 60
Innerväggar	Gips med stålregelstomme
Fönster	NorDan, Trä/Alu, Inåtgående 3-glas kopp-lade(1+2 glas) U-värde 1,0 W/m ² K
Fönsterdörrar	NorDan, Trä/Alu, 3-glas enkelbågad utåtgående, U-värde 1,1 W/m ² K
Tamburdörrar	Fabrikat JeldWen(Swedoor), RC 1 EN 1627, entréplan 40 dB övriga plan 35 dB
Dörrar allmänna utrymmen	Fabrikat Daloc modell S30
Hiss/lyftbord	Fabrikat KONE modell Mono Space 500
Lås entrédörrar	Kodlås, Vanderbilt V42
Entré trapphus	Metall och säkerhetsglas
Trappa	Fribärande betongkonstruktion

TEKNISK UTRUSTNING I KÖK

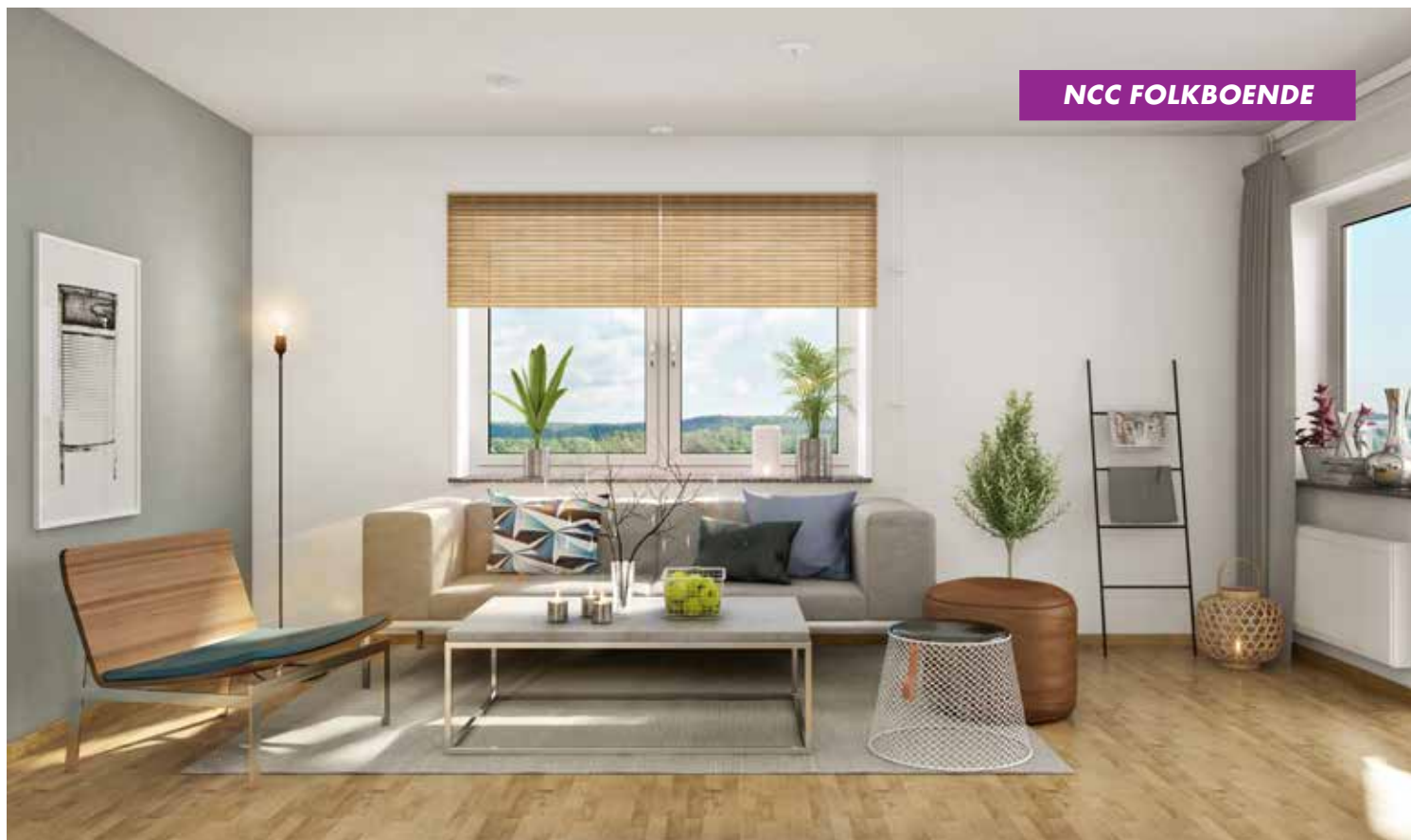
Spis med ugn	Electrolux, Glaskeramik modell EKC6012AHW, Vit, Energiklass A
Kyl	Electrolux, modell ERF4115DOW, Vit, h=185 cm, Volym 395 liter, Energiklass A+
Frys	Electrolux, modell EUF2702DOW, Vit, h=185 cm, Volym 251 liter, Energiklass A+
Kyl/Frys	Electrolux, modell EN3602MOW, Vit, h=184,5 cm, volym 220/109 liter, Energiklass A++
Spisfläkt	Franke-Futurum, modell F243-10 med volymkåpa modell FVD 340
Köksinredning	Marbodal, modell Arkitekt, vit.
Diskmaskin	Förberedelse för
Diskbänksbeslag	Franke, rostfri och anpassad till skåpinredning.
Köksblandare	FMM 9000 resp. FMM 9000E3, Energiklass B resp. A
Belysning	Takplafond 2x18W, Underskåpsarmatur 1x14W resp. 1x28W
Övrigt	Hörnboxar 3-vägsuttag, under överskåp

TEKNISK UTRUSTNING I WC OCH DUSCHRUM

WC-stol	Våtrums-installationskassett med vägghängd WC-stol, IFÖ Cera
Tvättställ	IFÖ Cera
Blandare tvättställ	FMM 9000E, (5l/min), energiklass A
Blandare dusch	FMM 9000E, energiklass A inkl duschset
Belysning	Vägg: IFÖ Electric, LED, Tak: IFÖ Electric, LED
Tvättmaskin/torktumlare	Installationsförberedd plats för pelarmontage TM+TT.
Badrumsskåp	Byggbeslag artikelnr. 310, 400x500
Spegel	Byggbeslag artikelnr. 6004504, 450x600
Toalettpappershållare	Byggbeslag artikelnr. 350023
Handdukshängare	Byggbeslag artikelnr. 123402, 4-krok
Handdukskrok	Byggbeslag artikelnr. 9602
Duschdraperiskena	Byggbeslag artikelnr. D90090075

TEKNISK UTRUSTNING TVÄTTSTUGA

Tvättmaskin	2 st Electrolux modell W575HLE inkl. sockel, 1-8 kg
Torktumlare	Electrolux modell T5190, 6,3 kg
Torkskåp, TS5121	Electrolux modell TS5121, 8 kg
Lakanssträckare	Electrolux modell LS-1.
Tvättbänk	Electrolux modell TB10/40U, rostfri
Blandare	Engreppsblandare monterad på vägg
Bokningstavla	5-pass med cylindrar 1st/lgh



LÄGENHETSBEKRIVNING

Kök	
Golv	Parkett, Kährs Oak 13 mm, mattlackad, omslipningsbar
Sockel	Trä, Eklasyr, dimension 15x56 mm
Vägg	Målning Klass 1 S 0500-N, vitt stängskydd av kakel (30x60)
Tak	Grängning SP S 0500-N
Övrigt	Bänkskiva i laminat
Badrum	
Golv	Klinker, 100x100
Sockel	–
Vägg	Kakel, 200x200
Tak	Målning, vattenavvisande VA Klass 1 S 0500-N
Övrigt	–
Sovrum	
Golv	Parkett, Kährs Oak 13 mm, mattlackad, omslipningsbar
Sockel	Trä, Eklasyr, 15x56 mm
Vägg	Målning, Klass 1 S 0500-N
Tak	Grängning, SP S 0500-N
Övrigt	Granit fönstersmygbänk, t=2 cm och utkragande (5 cm)
Vardagsrum/allrum	
Golv	Parkett, Kährs Oak 13 mm, mattlackad, omslipningsbar
Sockel	Trä, Eklasyr, 15x56 mm
Vägg	Målning, Klass 1 S 0500-N, Bardiskvägg: VA-målning klass 1 S 0500-N
Tak	Grängning, SP S 0500-N
Övrigt	Granit fönstersmygbänk, t=2 cm och utkragande (5 cm)

Hall	
Golv	Parkett, Kährs Oak 13 mm, mattlackad, omslipningsbar
Sockel	Trä, Eklasyr, dimension 15x56 mm
Vägg	Målning Klass 1 S 0500-N
Tak	Grängning, SP S 0500-N
Övrigt	Klädhylla, l=600, Byggbeslag artikelnr. BB 96 6008275
Balkong	
Golv	Betong, handbearbetad yta, borstad
Tak	Betong
Räcke	Räcke av aluminiumstomme med rundad överliggare
Balkongfront	Opalglas/klarglas i ram av aluminium
Entré trapphus	
Golv	Granitkeramik på stegljudsdämpande skikt, 300x300 Antracite
Sockel	Granitkeramik, 300x150 Antracite, Plätsockel, h=150 mot EL-C (välvd sida)
Vägg	Målning, vattenavvisande VA Klass 1 S 1002-Y, vitbeige
Tak	Ljudabsorbenter
Postfack	Dinbox "Kompakt" med lutande tak och utdragbar avlastningshylla
Torkmatta	UPO-ringgummimatta i försänkning, ingjutningsram Kåbe 25R.
Övrigt	Platsmålad hissfront S 4050-Y80R, röd
Trapphus	
Golv	Granitkeramik, 300x300 på vånings- och vilplan Antracite
Sockel	Granitkeramik, 300x150 Antracite
Vägg	Målning Klass 1 S 1002-Y, vitbeige
Tak	Ljudabsorbenter, målning, övrig yta, Klass 1 S 0500-N
Räcke	Stål, målat Klass 2 S 6502-Y, mörkgrå
Handledare	Stål, målat Klass 2 S 4050-Y80R, röd
Övrigt	Tidningshållare, Byggbeslag artikelnr. 930991
Fordonsrum	
Golv	Betong, dammbindning
Sockel	–
Vägg	Betong, Målning Klass 3 S 0502-Y
Tak	Betong, Målning Klass 3 S 0500-N
Övrigt	–
Tvättstuga	
Golv	Granitkeramik, 300x300 Antracite, våtrumsklassat utförande
Sockel	Granitkeramik, 300x150 Antracite
Vägg	Målning, vattenavvisande VA Klass 1 S 1002-Y, vitbeige
Tak	Ljudabsorbenter, målning, övrig yta Klass 1 S 0500-N
Övrigt	–



Fläktrum	
Golv	Fläktrumsmatta, plast, grå, våtrumsklassat utförande
Sockel	Uppvik plastmatta 100 mm på vägg
Vägg	Målning Klass 3 S 0500-N
Tak	Målning Klass 3 S 0500-N
Övrigt	Väggplastmatta som stänkskydd vid tappvattenkran/utslagsvask
El-central/UC	
Golv	Betong, dammbindning
Sockel	–
Vägg	Målning Klass 3 S 0500-N
Tak	Målning Klass 3 S 0500-N
Övrigt	–
Lägenhetsförråd	
Golv	Betong, dammbindning
Sockel	Målning Klass 3 S 0502-Y
Vägg	Målning Klass 3 S 0500-N
Tak	Förrådsväggar/dörrar typ TROAX
Övrigt	En hylla med galgstång per förråd

TILLVAL					
	4 300	5 337	6 374	6 365	6 435
Layout projektförutsättningar					
Balkonger på 1 ROK avgår	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Byte från 1+3 ROK till 4 ROK (4337 och 4373)	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej
Inglasning balkonger	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Slammat tegel	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Anpassning av överordnat styrsystem enligt beställarens önskemål	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Projektanpassning antal lägenheter i entréväning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Förrådsbyggnad på tomt	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Tvättstuga på gård	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Alternativ exteriör färgsättning (tegel och plåt)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Layout entréväning					
LE-paket i tvättstuga	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Digitalt bokningssystem tvättstuga, doseringsmaskin	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Tvättstuga	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Allmänt städutrymme	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Anpassning passersystem enligt beställarens önskemål	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Energi och miljömärkning					
Bergvärme	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kallvattenmätare	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Solceller på yttertak	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Miljömärkning Svanen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Projektval lägenheter					
Fullhöjdsinredning i kök ¹	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Fullhöjdsinredning i kök ¹ med lådhurtsar	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Fullhöjdsinredning i kök ¹ med lådhurtsar, inbyggnadsugn och häll ²	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Klinker i hall, max 2,5 kvm ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Elhandduktork i badrum	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kakelbeklädnad på våtrumskassett	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Säkerhetsdörr till lägenheter	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Porttelefon	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Fiber till Hemmet, FTTH	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
IMD för energiavläsning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Plastmatta på golv i WC/dusch	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

¹ ej möjligt på entréplan² ej möjligt i 1 ROK³ yttorlek och omfattning måste utredas vid fastställd husmodell

KOMPONENTAVSKRIVNING TYPHUS I 8 VÅNINGAR

Byggnadsdel i flerbostadshus	Andel i % (ca)	Nyttjandeperiod (Livslängd i år)
Stomme och grund	28	100
Stomkomplettering/innerväggar	10	50
Värme, sanitet (VS)	9	50
El	9	40
Inre ytskikt och vitvaror	13	15
Fasad	9	50
Fönster	4	50
Köksinredning	4	30
Yttertak	3	40
Ventilation	7	25
Hiss	2	25
Styr- och övervakning	0	15
Restpost (övrigt)	1	50

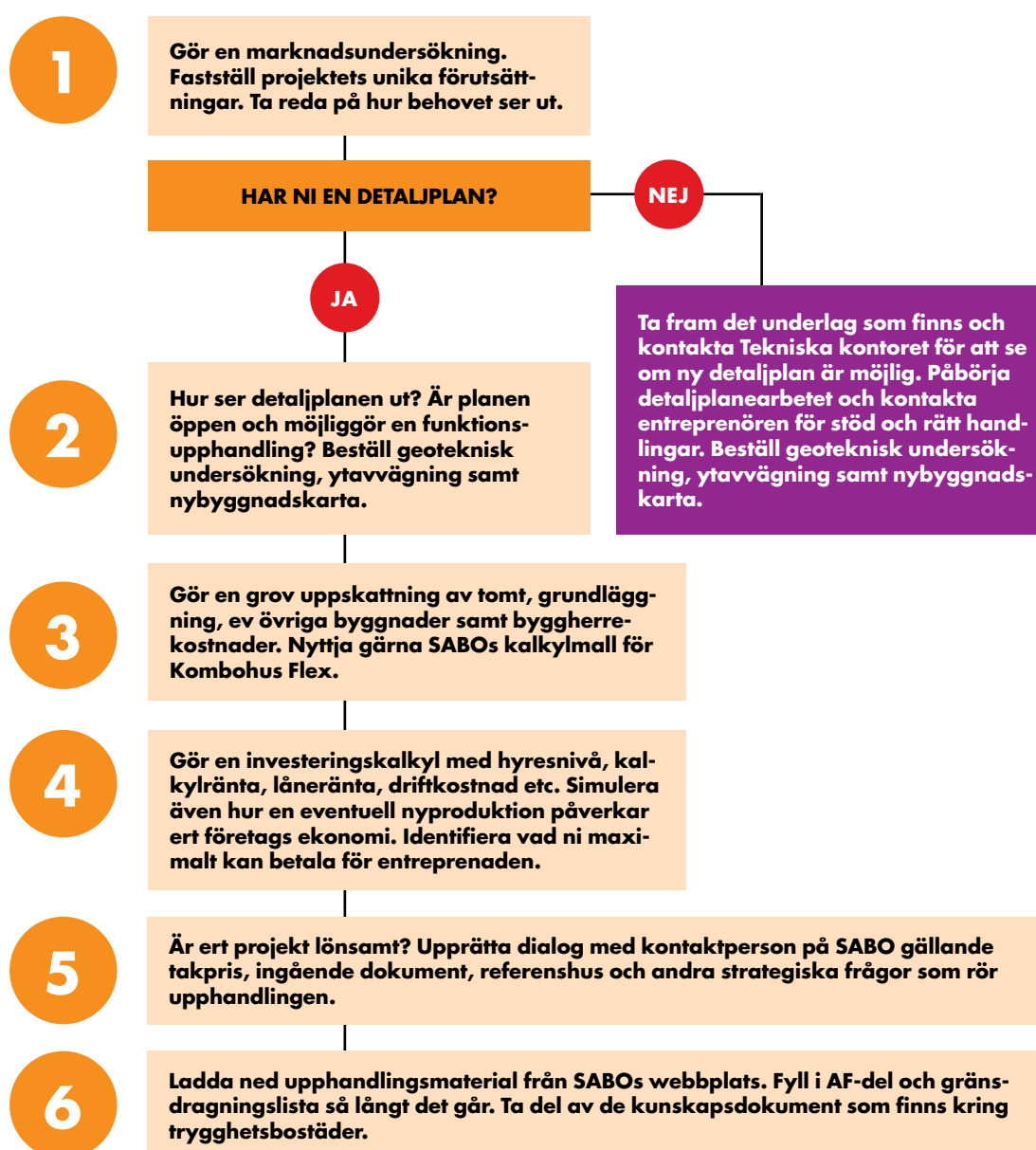
Bokföringsnämndens nya regelverk k3 "Årsredovisning och koncernredovisning", trädde i kraft den 1 januari 2014. En nyhet är kravet på komponentavskrivning för fastigheter. För att kunna tillämpa komponentavskrivning på äldre och nyuppförda fastigheter behöver en fastighet inledningsvis fördelas på huvudkomponenterna 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**Typhus i 8 våningar, avser modell 5337**

Beräknad energianvändning	59 kWh/m ² år
varav tappvarmvatten utgör 25 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.

Har ni ett projekt? Så här går ni vidare:



7

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

- Radonundersökning
- Tomtavvägning
- 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.
Jury 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 eventuella entreprenader upphandlade av beställaren. Entreprenören förbehåller sig rätten att tacka nej till övertagande och samordning av sidoentreprenader.
- Entreprenören ansvarar för elektronisk personalliggare enligt Skatteförfarandelagen.

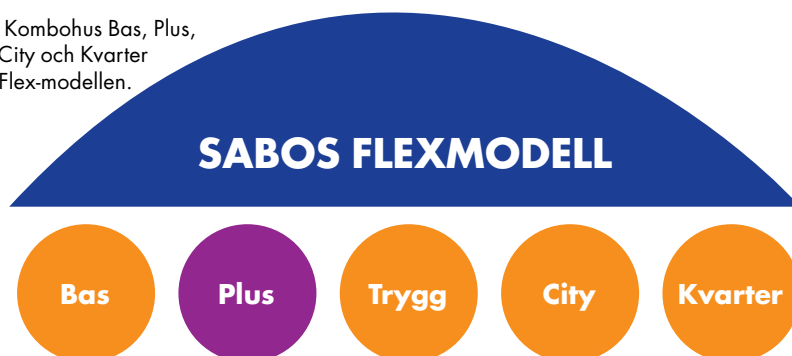
Förutsättningar för prissättning

- Priser på referenshusen gäller standardutförande enligt tekniska specifikationer och lägenhetsbeskrivningar, inklusive standardgrundläggning och exkluderar pris för markanläggning, finplanering, komplementsbyggnader, 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 Plus 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.

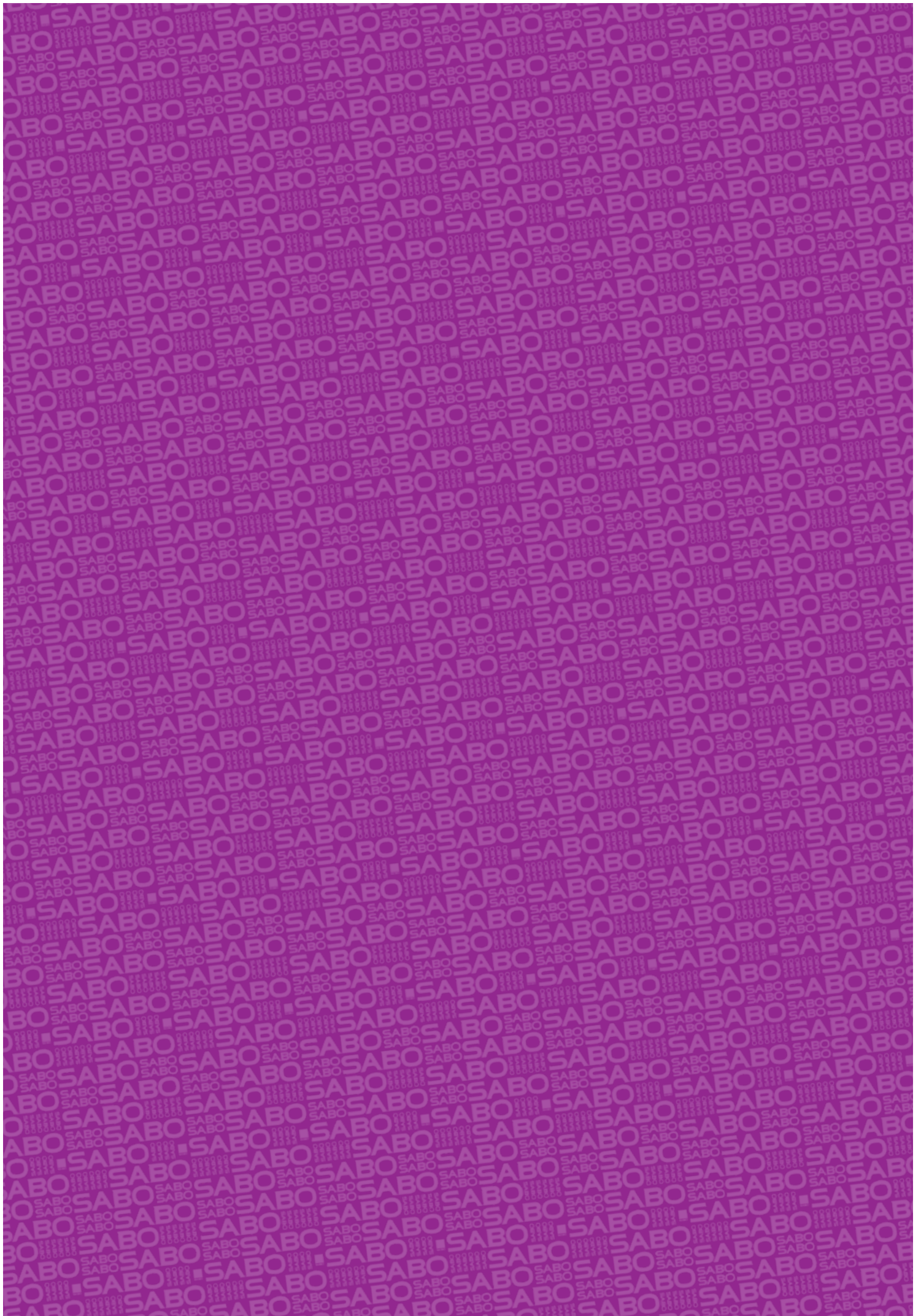
Upphandlingsdokumenten är standardiserade för att möjliggöra återupprepning. Det innebär en begränsad möjlighet till anpassning för att kostnaderna ska hållas låga.

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 Plus inom Flexmodellen.

Läs mer om SABOs Flexupphandling på sabo.se/flex



SABOS KOMBOHUS PLUS

KONTAKTUPPGIFTER

NCC

bostadsprodukter@ncc.se

Kontakt:

Ulrik Wällberg

070-540 96 76

ulrik.wallberg@ncc.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