

SABOS KOMBOHUS TRYGG

INGÅR I UPPHANDLINGSMODELLEN FLEX

BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

TILLGÄNGLIGHETSANPASSAT

BRA BOSTÄDER TILL RIMLIG KOSTNAD



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

SABOs Kombohus Trygg	3
JSBs koncept för trygghetsboende	4
Fasadritningar	6
Ritningar	7
Normalplan och entréplan	7
Skapa förfrågningsunderlag	8
Komponentavskrivning	9
Tekniska beskrivningar	10
Teknisk beskrivning byggnad och installationer	10
Teknisk utrustning kök, bad och tvätt	11
Lägenhetsbeskrivning	12
Energianvändning	15
Så går ni vidare	16
Exempel från Gavlegårdarna	18
SABOs Flexmodell	19
Kontaktuppgifter	20



SABOs Kombohus Trygg

I framtiden kommer en allt större del andel av vår befolkning att vara 65 år och äldre. Redan idag är det ont om platser för omvårdnad och vi ser att mer av den vården kommer att skötas i hemmet. Kombohus Trygg är ett tillgänglighetsanpassat boende som byggs för en bred grupp människor som behöver ett hem att bo kvar i.

Kombohus Trygg tas fram i seriell produktion för att kunna erbjuda bra bostäder till en rimlig kostnad. I och med att huset standardiseras kommer kvalitén ändå att vara hög.

För att kunna bygga ett Kombohus Trygg behöver du bestämma omfattningen på projektet. Men, för att få ett bostadshus som möter behoven av de som ska flytta in i ett hus med förhöjd tillgänglighet, måste du själv göra kravställningen på utemiljön, då den är unik varje gång. Utemiljön är oerhört viktig när det gäller trygghetsboenden och då är det viktigt att vara noggrann i sina krav. Som hjälp får du ett kunskapsdokument som stöd då du gör markplaneringsbeskrivningen. 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.

CARE & COMFORT, JSB

JSB AB är den första entreprenören att träffa överenskommelse med SABO inom trygghetsboende. JSBs typhus för trygghetsboende heter Care & Comfort och kommer nu att anslutas till SABOs nyproduktionskoncept Kombohus Trygg.



JSBs koncept för trygghetsboende: **Care & Comfort**

SABOS KOMBOHUS TRYGG, JSB (3–6 våningar)

4–6 våningshus exklusive bottenplatta	m ² BOA	m ² LOA	kr/m ² BOA+LOA	Tilläggsanpassning Care & Comfort	Summa kronor	Tillkommer för 3 våningar
				kr/m ² BOA+LOA		
Baspris 4 våningar*	1 238 m ²	73 m ²	14 137 kr	1 863 kr	20 976 000 kr	700 kr/m ²

* Gäller bostadshuset exklusive grundläggning, markarbeten och moms. Prisläget är med basmånad september 2016. Indexreglering med KPI – tidpunkt för undertecknande av kontrakt utgör månad för prisreglering.

FASADER



Fasad entré



Gårdsfasad

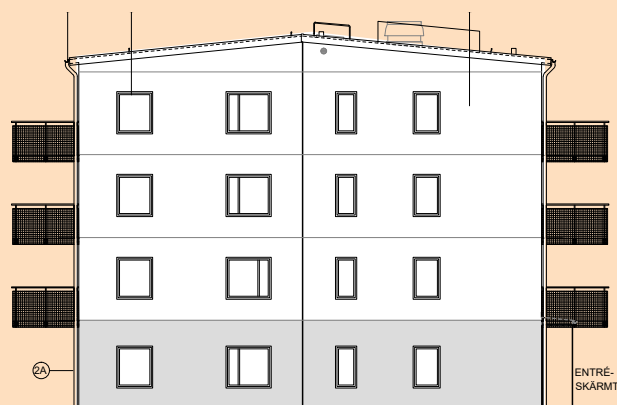
Tak: Papp

Fasad: Målad betong

Fönster: Trä/aluminium

Balkongräcke: Lackerad
perforerad aluminiumplåt

Sockel: Betong

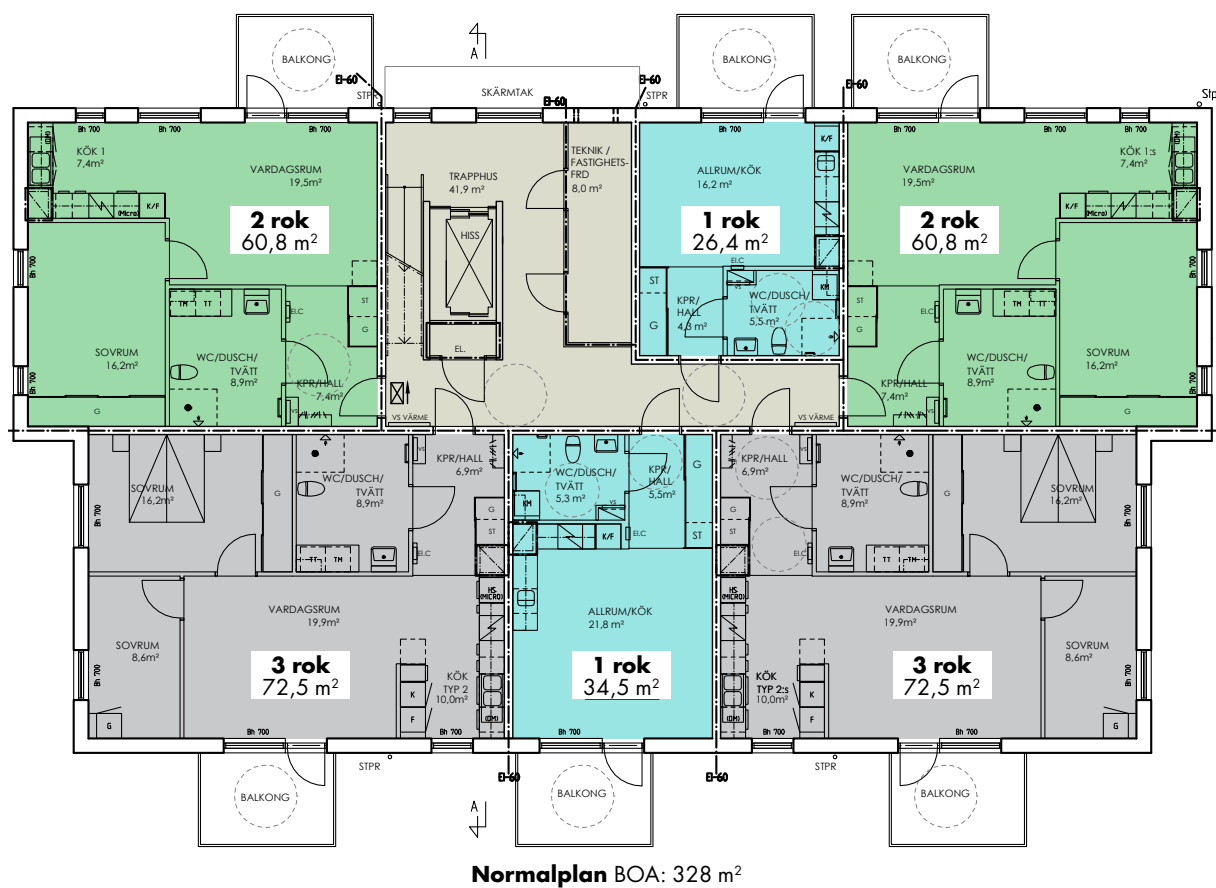
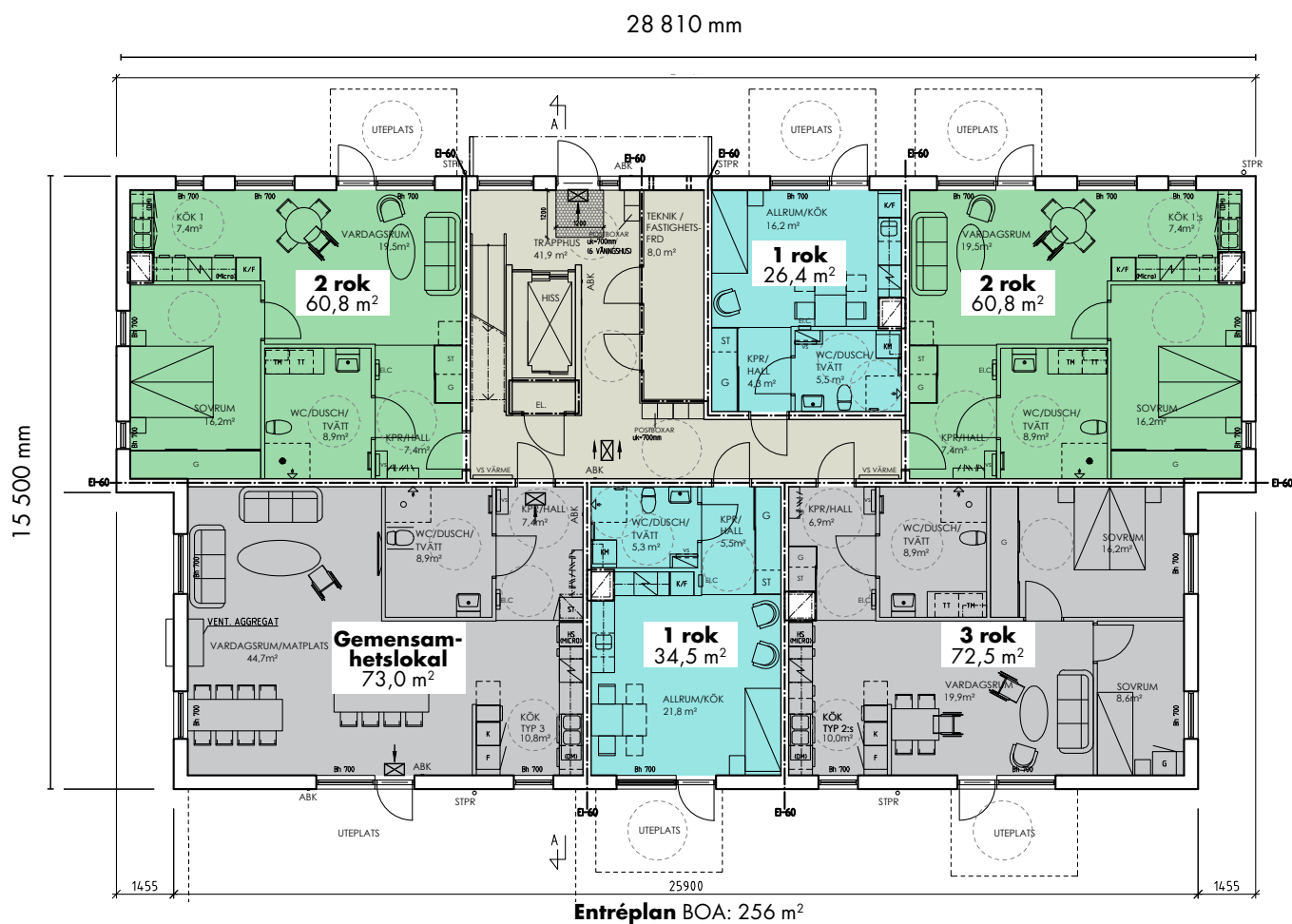


Gavelfasad

**EXEMPEL,
SABOS KOMBOHUS TRYGG, JSB**

4 våningar, med tilläggsanpassning Care & Comfort.

Lägenhetstyp	Normalplan	Entréplan	Totalt (4 vån.)	Andel procent
1 rok 26,4–34,5 m ²	2 st	2 st	8 st	35
2 rok 60,8 m ²	2 st	2 st	8 st	35
3 rok 72,5 m ²	2 st	1 st	7 st	30
Totalt antal lägenheter			23 st	
BTA/normalplan				425 m ²
Total BTA (4 våningar)				1 699 m²
BOA/normalplan				327,5 m ²
LOA/ entréplan (gemensamhetslokal)				73 m ²
BOA/entréplan				256 m ²
Total BOA (4 våningar)				1 238 m²
Pris* per kvm				16 000
Totalpris				20 976 000 kr



Skapa ett förfrågningsunderlag med SABOs Flexupphandling

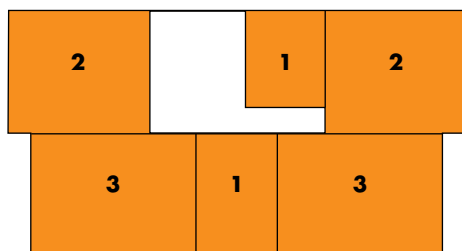
Hur ska ni då göra för att bygga SABOs Kombohus Trygg?

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 JSBs koncept för trygghetsboende, Care & Comfort, kan det se ut så här:



EXEMPEL, CARE & COMFORT

Lägenhetstyp	Totalt (4 vån.)	Andel procent
1 rok 26,4-34,5 m ²	8 st	35
2 rok 60,8 m ²	8 st	35
3 rok 72,5 m ²	7 st	30
Totalt antal lägenheter	23 st	

ADMINISTRATIVA HJÄLPMEDEL

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

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 23 lägenheter, i ett flerbostadshus i 4 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	60 - 80
	4	80 - 100
	5	90 - 120
	Procentuell fördelning	
	1	33-38
	2	33-38
	3	28-33
	4	-
	5	-
	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 byggs 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 – Care & Comfort.

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, byggnmälan	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 Skatteförfarandelagen.

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.

TEKNISK BESKRIVNING BYGGNAD

Stomme	Betong
Bjälklag	Betong, takhöjd 2700 plan 1
Översta bjälklag	–
Fasad	Betong
Ytterväggar	Målad sandwich
Yttertak	Plåt
Plåt	Lackerad, Lindab
Balkongsystem	Betong
Balkongfront	Aluminium
Tak över balkong	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar	Betong
Fönster	Trä/aluminium, Elitfönster. H-hängda, u-värde 0.9
Fönsterdörrar	Trä/aluminium, Elitfönster
Entré trapphus	Aluminium, Scandifront
Tamburdörrar	Trä, Swedoor, målade
Innerväggdörrar	–
Hiss/lyftbord	Kone Monospace 500, genomgående
Lås entrédörrar	ASSA/EVVA
Entré trapphus	Nerfälld torkmatta
Övrig utrustning	Tidningshållare vid lägenhet

TEKNISK BESKRIVNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX, IV Home Flex 100
Värme	Vattenradiatorer
Rör	Pex för varm- & kallvatten
El	–
Porttelefon	Trådbunden
Handdukstork	Ja
Multimedia	Fiber till lägenheterna
Mätning fastighet	Varmvatten, ventilation
Mätning lägenhet	Individuell mätning el, varmvatten
Belysning	Ledbelysning i alla fasta armaturer

TEKNISK UTRUSTNING INSTALLATIONER

Ventilation	FTX, IV Home Flex 100
Värme	Vattenradiatorer
El	–
Hiss	Kone Monospace 500, genomgångshiss



TEKNISK UTRUSTNING I KÖK

Spis	Bosch, HCE422128V eller motsvarande
Kyl/frys	Bosch, KGV36UW20 eller motsvarande
Spiskåpa	Bosch, DHI635HSD eller motsvarande, imkanal
Köksinredning	Noblessa, vit
Köksblandare	FMM, 9111-0000
Belysning	LED, Malmbergs Cosmos & skena Astro
Diskmaskin	Förberedelse för

TEKNISK UTRUSTNING I BAD OCH TVÄTT

WC-stol	IFÖ, Sign 6860
Dusch	–
Tvättställ	IFÖ, Sign 7322
Blandare tvättställ	FMM, 9000E
Blandare dusch	FMM, 9215-0000
Toapappershållare	–
Handdukshängare	Ja
Handdukstork	Pax, TR45
Spegel	–
Belysning	LED, Malmbergs Trento
Tvättmaskin	Siemens, WM14E361DN eller motsvarande
Torktumlare	Siemens, WT44E372DN eller motsvarande
Tvättmaskin/torktumlare, 1 rok	Bosch, WWH28420SN eller motsvarande



LÄGENHETSBEKRIVNING

Kök

Golv	Rustik, eklamell 14 mm
Sockel	Eklaserad furu
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Noblessa, vit

Badrum

Golv	Klinker
Sockel	–
Vägg	Kakel
Tak	Målad

Sovrum

Golv	Rustik, eklamell 14 mm
Sockel	Eklaserad furu
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Fönsterbänk i natursten

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	Skjutdörrsgarderob, vit
Lokal, bottenvåning	
Golv	Klinker 200x200 vid entré, Rustik, eklamell 14 mm
Sockel	Eklaserad furu
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Köksinredning, Noblessa, vit
Trapphus	
Golv	Granitkeramik
Sockel	Granitkeramik
Vägg	Målad
Tak	Målad
Övrigt	Trappa med Terrazzo
Förråd	
Golv	Klinker 200x200
Sockel	Klinker 100x200
Vägg	Målad
Tak	Målad
Teknikrum	
Golv	Klinker 200x200
Sockel	Klinker 100x200
Vägg	Målad
Tak	Målad



TILLVAL

Bergvärme

Diskmaskin

Duschväggar

Högre el standard = fler uttag

Högre IT standard = fler uttag + mediacentral

Högre standard "SABO Bostäder för äldre"

Inbyggnadsugn med spishäll induktion

Inglasning av balkonger

Mikrovågsugn

Solceller på yttertak för fastighetsenergi

Trätrall på balkong

Energi

Bergvärme

Kallvattenmätare

Solceller på yttertak

TILLVAL BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

Armbågskontakter

Standard

Förhöjd tillgänglighet, enligt BBR

Standard i 2 och 3 rum och kök

Gemensamhetslokal plan 1

Standard

Kanalisation för kompletterande larm & övervakning

Standard

Nätanslutna brandvarnare

Standard

Spisvakt

Standard

Takhöjd, plan 1, 2700 mm

Standard

Timer över diskbänk

Standard

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.

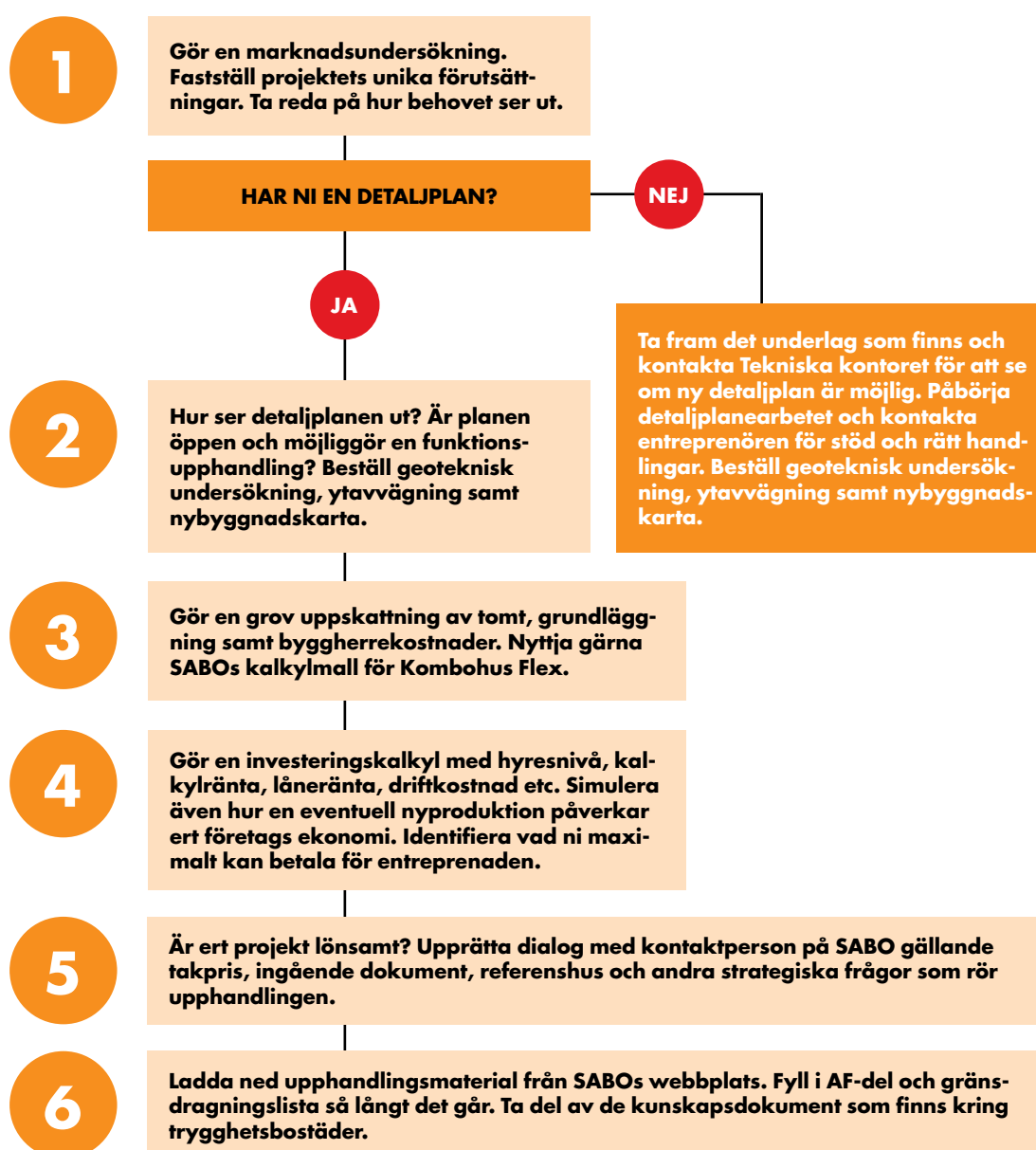
BERÄKNAD ENERGIANVÄNDNING FÖR NORMALÅR

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 (Brukarin-data bostäder version 1.0, 2012) ett vädringspåslag på 4 kWh/m² år. Samtliga värden gäller vid beräkningsförutsättning byggplats Enköping.

**SÅ HÄR GÅR
PROCESSEN
TILL NÄR NI UPP-
HANDLAR SABOS
KOMBOHUS
TRYGG**

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.
- Använd kunskapsdokument som är anpassad för en utemiljö kring trygghetsbostäder.

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 anbud.
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.



KOMBOHUS TRYGG GAVLEGÅRDARNA

Bomhus, Pukslagarvägen	
Antal hus	2 st
Antal lägenheter	34 st
Antal lokaler	2 st
BOA+LOA	1 975 m ²
BTA	2 548
Projektstart	2017
Färdigställande	2018
Projektkostnad	24 000 kr/m ² BOA + LOA*
Avkastningskrav	5,25 %
Snithyra	1 500 – 1 550 kr/m ² år

*Inklusive Hus, grundläggning, finplane-
ring, markförvärv, bygglov, anslutning,
moms och övriga byggherrekostnader

"Vi ser en kraftigt ökad efterfrågan på trygghetsboenden"

Det första allmännyttiga bolaget som upphandlade JSBs hus Care & Comfort var Gävles kommunala bostadsföretag, Gavlegårdarna.

Hur ser efterfrågan ut på bostäder med förhöjd tillgänglighet/trygghets-boende?

Vi ser en kraftigt ökad efterfrågan på Trygghetsboenden efter att vårt första trygghetsboende blev mycket lyckat då det handlar om ett livsstilsboende för seniorer.

Vad såg ni på Gavlegårdarna för fördel att bygga JSBs Care & Comfort?

– Dels tiden då vi ser att det går fortare, samt givetvis också den rimliga prisbilden där vi kan få bra, tillgängliga bostäder till en kostnad som gör att fler har möjlighet att bo i en ny tillgänglig bostad.

Vilka kommer flytta in i dessa nya lägenheter?

Det vet vi inte ännu men utifrån vad vi såg i vårt förra trygghetsboende så är det seniorer som tröttnat på snöskottning och otillgängliga bostäder och nu vill bo bra och gärna träffa andra trevliga grannar när man känner för det.

Hur stor var arbetsinsatsen i upphandlingen jämfört med tidigare upphandlingar?

– Den var givetvis lägre, vilket även vår korta tidplan visar effekten av.

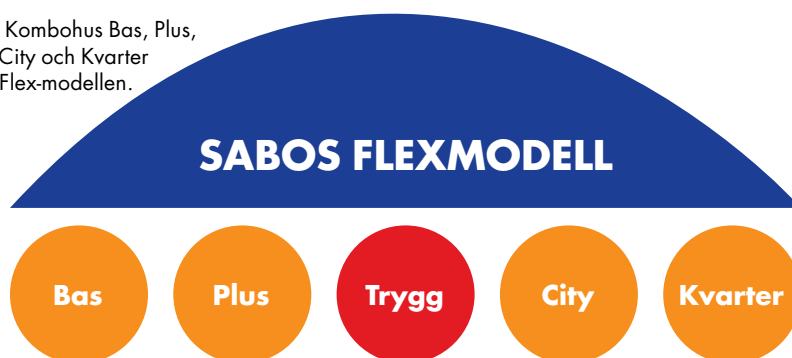
Kommer ni använda Kombohus Trygg om ni ska bygga bostäder för äldre igen?

Sannolikt, vi håller redan på och letar mark för nästa projekt.



Cathrine Holgersson, VD på Gavlegårdarna som äger och förvaltar 14 445 lägenheter och 1 100 kommersiella lokaler.

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



Handla upp Kombohus Trygg 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 Trygg inom Flexmodellen.

Läs mer om SABOs Flexupphandling på sabo.selflex

SABOS KOMBOHUS TRYGG

Kontaktuppgifter

JSB AB

Oddalvägen 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