

Hvorfor investere i boligprosjekter?

Industriell boligutvikling



BOLIG

Boligutvikling og -bygging

Bolig- og eiendomsutvikling involverer flere aktører og er en omfattende prosess med mange ulike faser.

Det er kostbart å bygge nye boliger i Norge. Økte materialpriser og fordyrende pålegg og nye krav fra det offentlige har medført at kostnaden per kvadratmeter de siste årene har eskalert kraftig. Selv om det er et stort behov for nye boliger er resultatet at mange prosjekter ikke er lønnsomme.

En industriell tilnærming til boligutvikling og -bygging kan redusere byggekostnadene og byggetiden betydelig, noe som blant annet også reduserer finanskostnadene.

Vi vil i dette dokumentet forklare hovedpunktene i PRE Bolig sitt konsept for industriell boligutvikling.



Hva er industriell boligutvikling?

Vårt konsept innen industriell boligutvikling er en systematisk og standardisert tilnærming til å analysere, utvikle, prosjektere og bygge boliger ved hjelp av industrielle metoder og tilnærming.

Det innebærer at PRE Boligs prosjektleder, arkitekt, rådgivende ingeniører og konsulenter arbeider som et team. Alle i teamet har en grunnleggende felles forståelse av prosjektet, utfordringene og problemene som skal løses og alle arbeider aktivt for å dra i samme retning.

Betongelementene og boligmodulene produseres i effektive storskala prosesser som reduserer kostnader og byggetid. Resultatet blir høyere kvalitet i boligutbyggingsprosjektene og at viktige miljøhensyn som redusert svinn blir ivaretatt.

Produksjonen av fundament-/betongelementer og boligmodulene foregår parallelt med grunnarbeidene.

Grunnarbeidene er ferdige og fundament- og betongelementer er på plass når modulene ankommer byggeplass. Oppføringen av boligene går raskt når modulene ankommer og blir montert.



Byggherrestyrte delentrepriser

I våre prosjekter bruker vi en byggherrestyrt entrepriseform. Det gir større effektivitet og betydelige kostnadsbesparelser. Utgangspunktet for kontroll og suksess er et begrenset antall delentrepriser.

Det går et klart definert grensesnitt mellom leveransen fra modul-leverandøren og leveransen byggherre er ansvarlig for.

Grensesnittet går mellom modul og svill, som modulen monteres oppå. Alt under modul, som omfatter svill, ringmur og betongarbeider inkludert p-kjeller med søyler, bjelker, skallvegger og plattendekke, samt grunnarbeider, vann og avløp, elektrisitet osv. er vårt ansvar.

Leilighetsmodulene står for 70% til 75% av de totale byggekostnadene og vår samarbeidspartner har ansvaret for prosjektering, produksjon, transport, montering og stillas, testing og overlevering av disse.

Vi, som byggherre, har ansvaret for alt under modulen, som tilsvarer 25% til 30% av de totale byggekostnadene.

På mange måter fungerer vi som vår egen totalentreprenør som sikrer kontroll og god økonomi med et begrenset antall delentrepriser.



De ulike fasene i et boligprosjekt

Boligprosjektene er oppsummert her. Flere av fasene kan gå parallelt mens andre er avhengig av hverandre før man kan gå over i en ny fase

Utviklingsfase

- Prosjektidentifisering og analyse
- Konzeptutvikling og skisseprosjekt
- Markedstilpasning og -undersøkelser
- Forprosjekt og tidlig prosjektering

Søknadsfaser

- Regulering og rammetillatelse
- Nabovarsling
- Prosjektering -og igangsettelsestillatelse (IG) / 1-trinns søknad

Bygge- og anleggsfase

- Prisinnehenting og kontraktsinngåelse
- Byggherrestyrt entreprise
- Prosjektstyring, mengdekontroll og fremdrift for en rasjonell drift

Overlevering til kjøper

- Forbefaring med kjøper – 14 dager før overlevering
- Overtakelsesbefaring- og protokoll

Finansiering, garantier og forsikringer

- Tomtelån
- Byggelån
- Garantier i henhold til Bustadsoppføringslova §§12 og 47
- Byggherregarantier / betalingsgarantier
- Byggherreforsikring

Salg og markedsføring

- Prospekt og prislister
- Webpage for prosjektet
- Annonsering i sosiale medier og finn.no
- Eiendomsmegler

Hvorfor investere i boligutviklingsprosjekter?

Boligutviklingsprosjekter har potensielt høy avkastning sammenlignet med mange andre type investeringer.

Alle har behov for en primærbolig, og det har de seneste årene bygget seg opp et betydelig udekket behov for nye boliger, spesielt i det sentrale Østlandsområdet. Nyboligbyggingen i Norge har ikke vært så lav på nesten 70 år.

En investering i et boligprosjekt har en kortere investeringshorisont enn bolig for utleie, men i motsetning til utleiebolig hvor man mottar inntekter hver måned, kommer inntektene fra et boligutviklingsprosjekt helt til slutt når boligene overleveres til kjøperne.

Alle investeringer er forbundet med risiko. Vi prøver å redusere risikoen gjennom konseptet industriell boligutvikling, hvor 70 – 75% av byggekostnadene er ivaretatt av en modulprodusent med lang erfaring fra det norske markedet og som innehar alle offentlige godkjenninger, osv.

Risiko for forsinkelser i byggeperioden er også betydelig redusert siden man benytter samlebåndprinsippet og boligene produseres i en fabrikk under kontrollerte forhold. Forsinkelser etter byggestart kan påføre et prosjekt betydelig høyere kostnader.

Hva bør du tenke på før du investerer?

- Hvor mye risiko tåler du?
- Hvor mye penger har du til å investere?
- Hvor lenge vil du vente på å få tilbake pengene dine?
- Hvor mye vet du om boligmarkedet?

Finn vår kontaktinfo på neste side, så kan vi ta en prat om dine muligheter som investor i et av våre boligprosjekter.

Nøkkeltall



5

Prosjekter under utvikling

800

+

Boliger utviklet

95

Boliger i salg/
kommer til salg

1,7
mrd

kroner i salgsverdi

Om PRE Bolig

PRE Bolig er en erfaren boligutvikler etablert i 2010 som samarbeider med nære partnere og investorer for å bygge moderne, nøkkelferdige boliger.

Vi er et lite team som utvikler attraktive, energieffektive og markedstilpassede hjem med høy kvalitet.



Ta gjerne
kontakt med oss



Pål Raum
Styreleder

Mob. +47 92 010 010

Mail. pr@pre-management.com



Rolf Karsten Smith
Daglig leder

Mob. +47 92 173 690

Mail. rks@prembolig.no