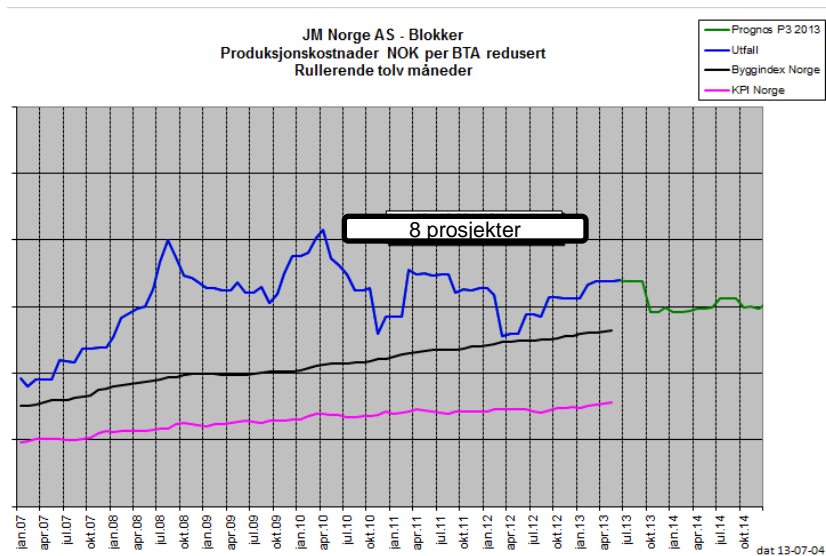
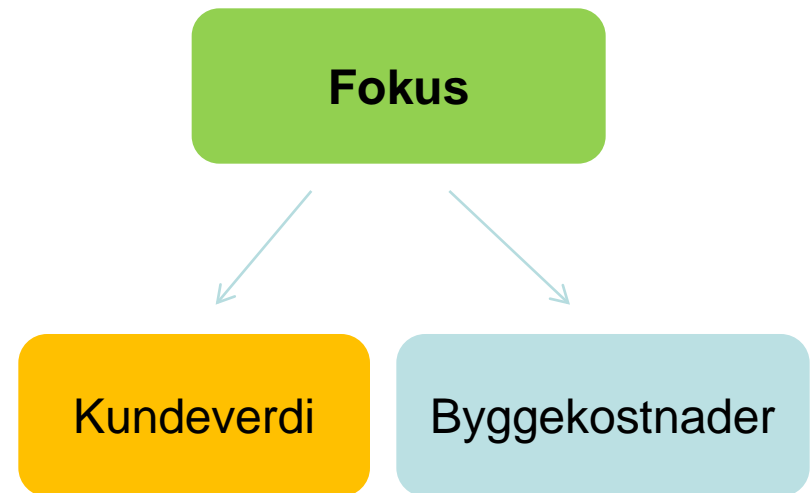


Hvordan vi i JM arbeider med kostnadene



JMs interne byggekostnadsindeks



Sterk nordisk boligutvikler



- En av Nordens største boligutviklere. Opererer i hele verdikjeden
- JM i 2012: Oms. 11 mrd NOK. Om lag 3000 boliger. 2200 medarbeidere
- JM Norge i 2012: Oms. 2,6 mrd NOK, igangsatte 815 boliger. 330 medarb.

Utfordringer som koster oss tid og penger - et utvalg.....

Byggherreforskriften **Oppsettende virkning** **TEK15**

Rikspolitiske retningslinjer **Universell utforming**

Overvannshåndtering og flomvern **Biologisk mangfold**

Produktivitet **Konsesjonsloven** **Eierseksjonsloven** **Innsigelser**

TEK10 **Servitutter** **Plan- og bygningslov**

IG/rammetillatelse **Bustadoppføringslova** **Rekkefølgebestemmelser**

Leilighetsfordeling i Oslo **Forhåndskonferanse** **HMS/SHA**

Parkeringsnorm **Uavhengig kontroll** **Utbyggingsavtaler**

SAK10/Byggesaks-forskrift **Tidskostnader** **Miljøsaneringsplan**

Utearealnorm

Reguleringsplan **Matrikkelloven** **Forskrift om konsekvensutredninger**

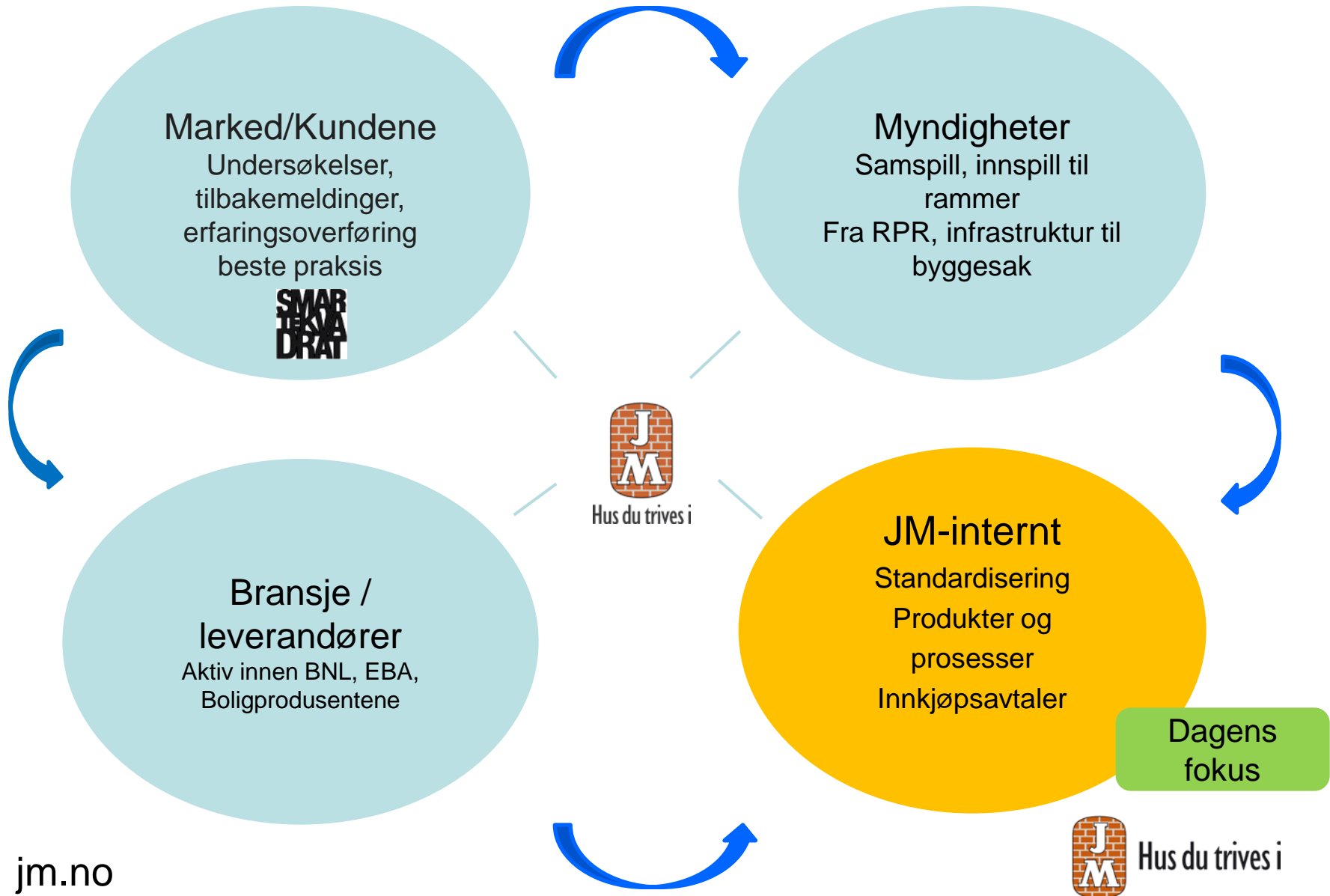
Kart- og planforskriften **Mobilitet og transport** **Ustabile leverandører**

Fylkesmannen **Kulturminneloven**

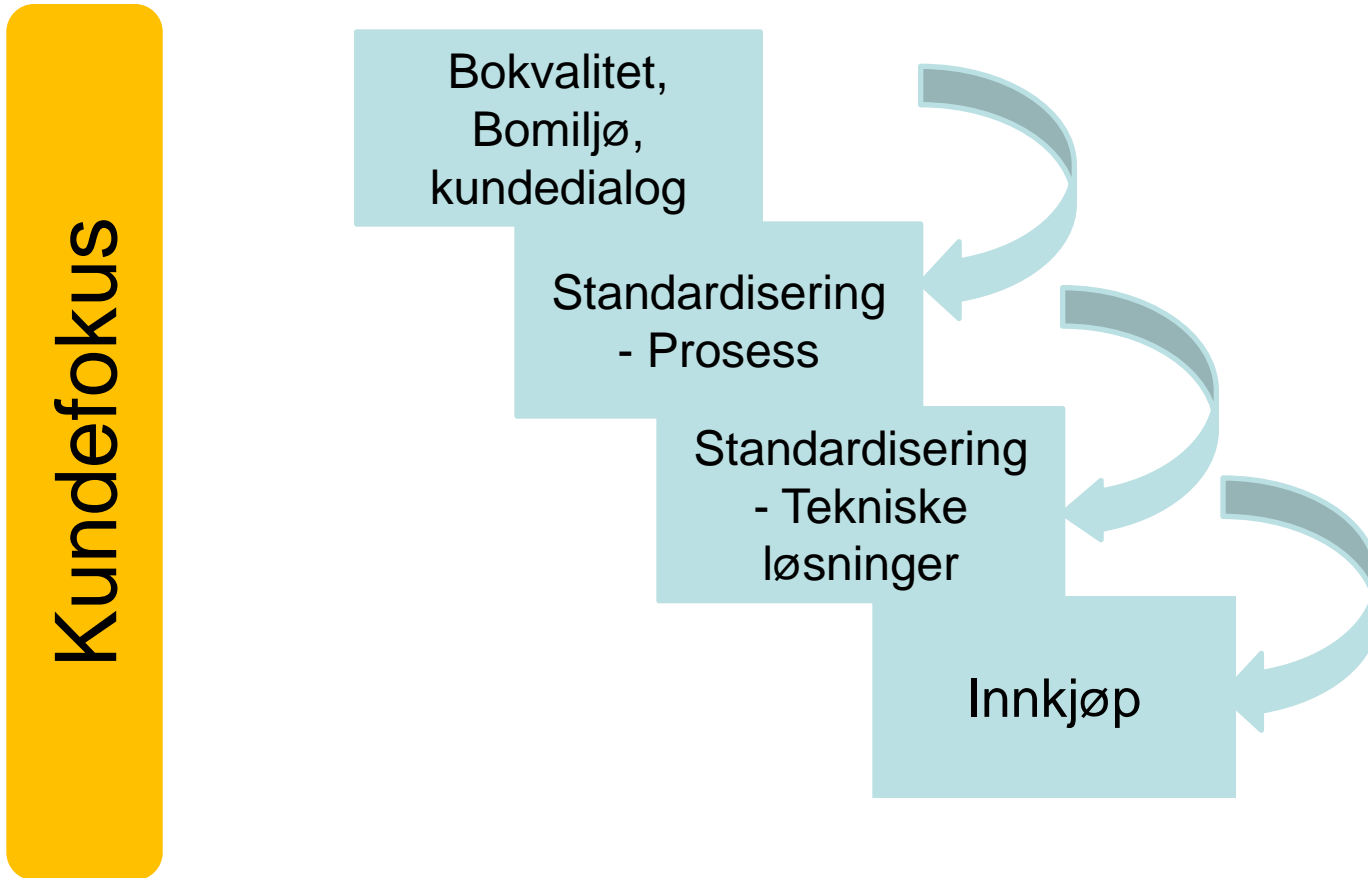
Eierseksjonsloven **NEK 400**

Trafikkøkning og trafikkavvikling

Arbeider på flere fronter



Helhet, langsiktig, industrielt



Bokvalitet og bomiljø

**SMAR
TEKVA
DRAT**

= optimalisering



ALT FOR DEG...

Det betyr alt for oss at du skal føle deg ivaretatt fra kjøpsprosessen starter til du flytter inn i ditt nye hjem. De som kjøper en bolig vil merke at JM har tenkt på det meste.



Les mer [her!](#)

Hus du trives i

jm.no



Effektiv kundediialog



DIN BOLIGDRØM STARTER I VÅRE HODER...

Det er smart å finne en tomt der fisk vil trives. Det er viktig å planlegge med i hver minste, lille detalj - hvor eller hvordan vi bygger er ikke tilfeldig. Din boligdrøm er i våre tanker gjennom hele prosessen fra tomtevalg til boligen står innflyttingklar. Med vår spisskompetansen og genuine interesse for å skape hus du vil trives i, ønsker vi at våre kunder skal få følelsen av at de har gjort et trygt og godt valg. Det er når du trives at du merker betydningen av alt som ligger bak begrepet Smarte Kvalitet.

SMART
TEKNOLOGI
DRAT



Hus du trives i



Nyåpnet show-rom i Tønsberg

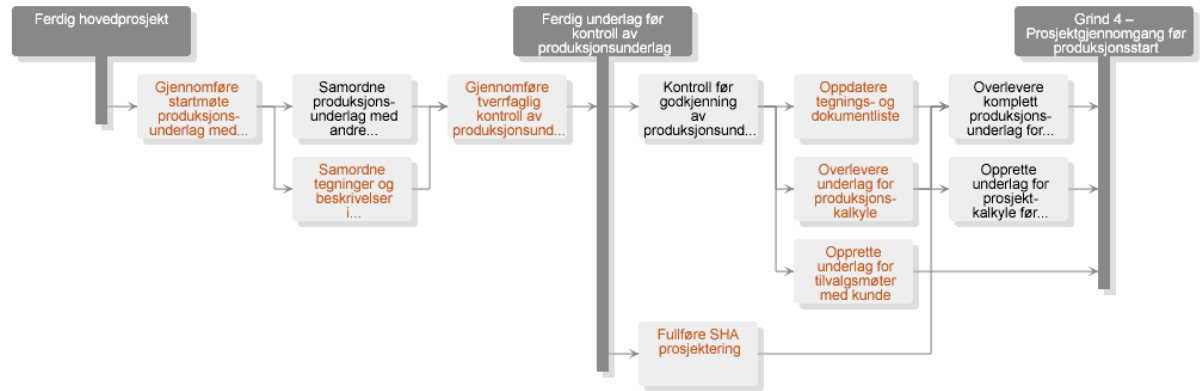
JM har innført

- Innredningstiler med entydige produkter
- Løftet standard - Inspirerer til redusert tilvalg
- Tilvalgsprosess i eget hus. Show-rom på alle kontorer.
- JM-ansatte innredningsansvarlige

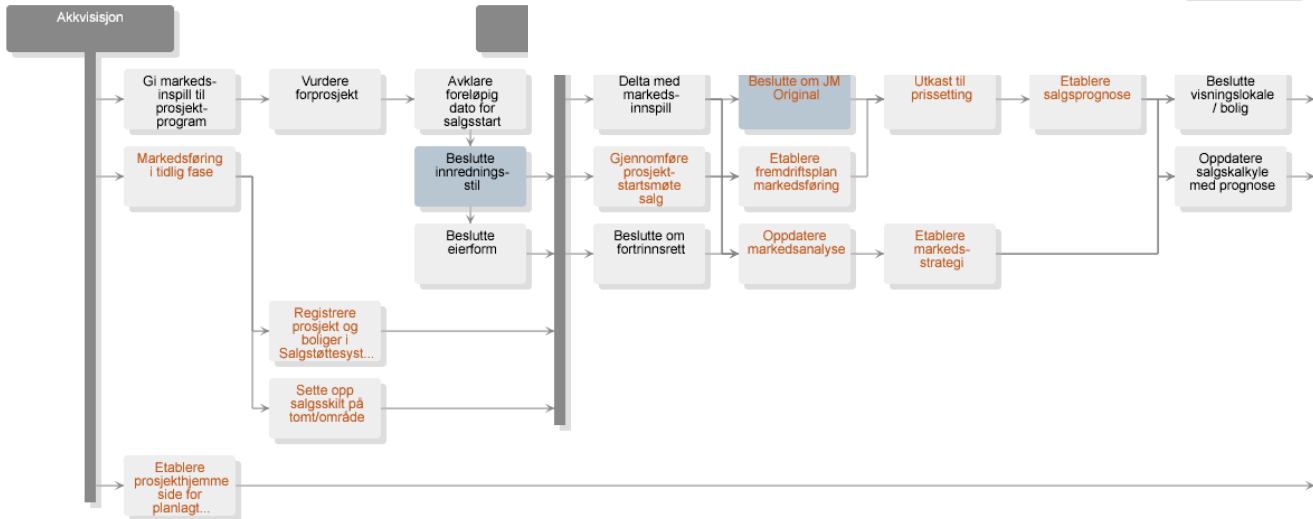
Standardisering av prosesser

Tar kontroll tidlig i verdikjeden

4 Prosjektutforming 4.1.6 Produksjonsunderlag



7 Salg 7.1.1 Forberedelse salg og tilvalg



Standardisering av tekniske løsninger



Funksjonelle og vakre konstruksjoner

jm.no

JM har innført:
Standardbeskrivelser, eller
prosjekteringsanvisninger:
«PAN-Blokk: 2012»
«PAN-Småhus: 2013»



Reduserer tids-
og feilkostnader

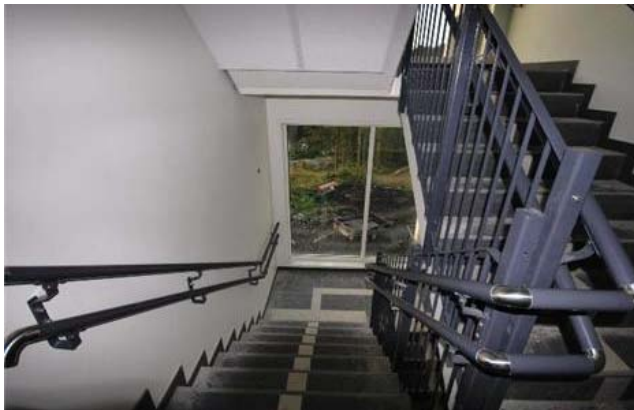


Hus du trives i

Eksempler standardisering



Utfyllingsvegger: Pareliusveien 2009 – Heggeodden 2012



Standard trapper og trapperom

lean og monteringsanvisninger
tatt i bruk for standard utførelse
i produksjon

INNKJØP - FAKTA

JM Norge: 100 sentrale avtaler

Mål i Oslo 2013:

- 1) 42% innkjøp med sentrale avtaler
- 2) Rammeavtale med 4 arkitektkontorer



Råbygg Conform fra 2010. Nå også BGN, STAV.

Eksempel / erfaring fra innkjøp trelast

Volum, intern avtalelojalitet,
langsiktighet

=> **Betydelig besparelse**



Leverandør A
2007

Leverandør B
2010

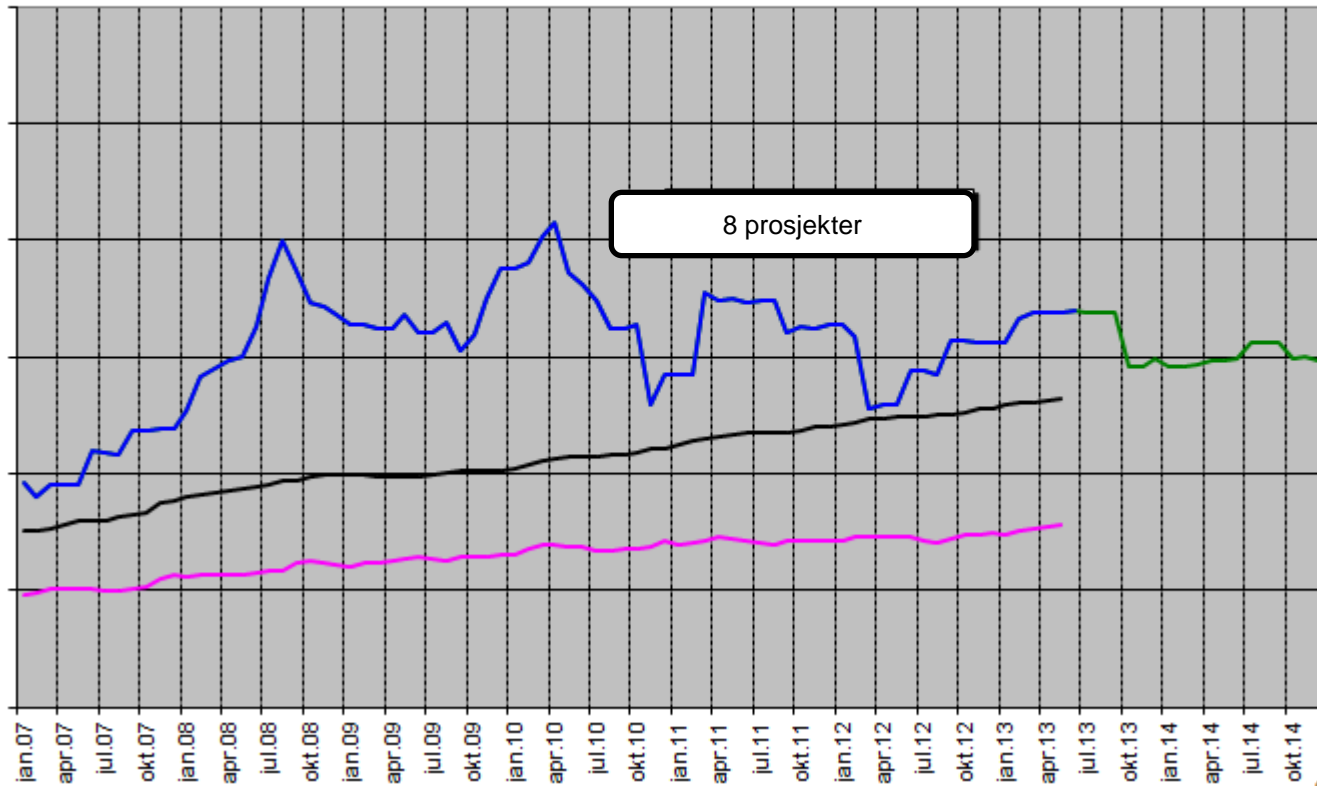
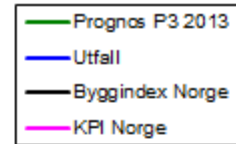
Leverandør A
tilbake i 2013



Kostnadene på vei ned

JMs interne bygge-kostnadsindeks

JM Norge AS - Blokker
Produksjonskostnader NOK per BTA redusert
Rullerende tolv måneder



dat 13-07-04

Er på vei – ser fortsatt potensiale



Vi tror på det vi gjør!



Takk for oppmerksomheten!