Stambyte med Perfecta Projektledning

PERFECTA
Hela fastighetens projektledare

Så lyckas ni med projekteringen

Större renoveringar, ombyggnationer och underhållsarbeten skapar ofta problem för bostadsrättsföreningar, genom att det saknas rutiner och erfarenhet för hur man ska gå till väga. Tyvärr leder detta ofta till att man får betala betydligt mer än vad man behöver, eller inte får arbetet utfört på det sätt man hade önskat.

Vi på Perfecta Projektledning har ända sen starten 2004 samarbetat med bostadsrättsföreningar och varit deras högra hand genom alla typer av projekt. Från förstudie och upphandling, till slutbesiktning och slutavräkning.

För att underlätta för bostadsrättsföreningarna genom dessa komplicerade processer har vi därför tagit fram denna guide. Här ser ni i kronologisk ordning de olika stegen i projektförandet och vad ni bör tänka på. Tycker ni ändå att det verkar alltför svårt är ni välkomna att kontakta oss, så hjälper vi er med hela eller delar av projektet.

1. FÖRSTUDIE
Vi startar alltid med en förstudie – ett beslutsunderlag som ger kontroll och trygghet. Här kartläggs bygg-, el- och VVS-installationer för att bedöma skick och förutsättningar. Resultatet blir en rapport med rekommendationer och en uppskattad projektkostnad. Detta för att projektet ska få en så bra start som möjligt.

2. PROJEKTERING
I projekteringen anpassas bygg- och VVS-installationer för långsiktig funktion och för att minimera risken för vattenskador. Samtidigt tas ett gemensamt standardförslag för inredning och ytskikt fram, vilket ger alla en tydlig bild av omfattningen och trygghet inför samtycke.

3. SAMTYCKE
Vid stambyten behöver föreningens och medlemmarnas ansvar tillfälligt samlas genom en samtyckesprocess. Vi tar fram juridiskt korrekta blanketter, följer upp svaren och hanterar eventuella invändningar – även i hyresnämnden vid behov. Det ger föreningen trygghet i att juridiken är på plats och projektet kan drivas vidare utan hinder.

4. STÄMMOBESLUT
Om förändringar av lägenheterna är tänkta att genomföras, krävs beslut på en föreningsstämma. Vi på Perfecta är vana att agera stöd till styrelsen och hålla presentationer i samband med stämmobeslut.

5. BYGGANMÄLAN
I samband med projektet kan det bli nödvändigt att göra större ändringar av vatten- och avloppsinstallationerna. I de fallen kräver kommunen en bygganmälan. Ni kan känna er helt trygga – Perfecta sköter hela processen med kontrollplan och sakkunnighetsintyg m.m. Vi ser till att anmälan blir korrekt hanterad och att startbesked finns på plats innan arbetet sätter igång.

6. UPPHANDLING

Former för upphandling

Delad entreprenad
Vid delad entreprenad tecknas avtal med varje yrkesgrupp separat och beställaren ansvarar för samordningen. Byggentreprenören kan ofta sköta den praktiska samordningen, men arbetsmiljöansvaret för själva byggskedet ligger alltid kvar hos beställaren.

Generalentreprenad
Här anlitas en huvudentreprenör som ansvarar för hela projektet och samordnar alla yrkesgrupper. Föreningen tecknar bara ett avtal och kan även överlåta arbetsmiljöansvaret – en trygg och smidig lösning. Det kräver självständigt uppdrag och skriftligt avtal, och entreprenören utser då BAS.

Entreprenadform
Man brukar framför allt välja mellan två entreprenadformer: Totalentreprenad enligt ABT 06 och Utförandeentreprenad enligt AB 04.

Projekterings- och utförandeentreprenad (ABT 06)
Här beskriver beställaren vilket resultat som ska uppnås, medan entreprenören ansvarar för planering, metod och materialval. Föreningen slipper tekniska beslut och kan tryggt förlita sig på att entreprenören levererar den funktion som efterfrågats. Denna entreprenadform går även under benämningen Totalentreprenad.

Utförandeentreprenad (AB 04)
Denna form passar när beställaren har full kontroll och själv ansvarar för planering, tekniska lösningar och materialval. Entreprenören utför arbetet utifrån arbetsbeskrivning och materialspecifikation.

Förfrågningsunderlag
När upphandlings- och entreprenadform är valda tas ett förfrågningsunderlag fram. Det innehåller avtalsvillkor, funktions- eller byggbeskrivning, ritningar och anbudsformulär.

Administrativa föreskrifter (AF)
Samlar uppdragets allmänna villkor, eventuella avsteg från standardbestämmelser samt regler för delegering av ansvar.

Funktionsbeskrivning/Byggbeskrivning
Beskriver antingen vilken funktion arbetena ska uppfylla eller hur de ska utföras och med vilket material. Kallas även rambeskrivning.

Anbudsformulär
Detta är det formulär på vilket anbudsgivaren anger uppgifter om företag, organisation, anbudssumma samt efterfrågad à-prislista.

Fast pris eller löpande räkning
Något man också måste ta ställning till är om man vill handla upp enligt ett fastprisförfarande eller på löpande räkning. Det finns för- och nackdelar med båda typerna.

Fast pris:
+ Fast pris på det man frågar på (förfrågningsunderlaget).
- Anbudsgivaren måste ”ta höjd” för eventuella riskmoment. Detta innebär att det är i princip alltid dyrare att handla på fast pris.

Löpande räkning
Vid löpande räkning är det brukligt att anbudsgivaren lämnar en budgetuppskattning på förfrågningsunderlaget men redovisar med ”öppet” förfarande.
+ Billigare än fastprisförfarande.
- Kräver en mer omfattande kontrollfunktion. Detta förfarande förutsätter att man har ett förtroende för entreprenören.

Anbudsinfordran
Vi bjuder in entreprenörer och kontaktar dem i förväg för att skapa engagemang och få in tillräckligt många anbud att jämföra.

Under anbudstiden ordnar vi även visningar av arbetsområdet, så vi kan säkerställa att entreprenörerna förstår projektets omfattning. Det ger föreningen trygghet i att rätt aktörer är med från start.

Anbudsutvärdering
När anbuden kommit in ser vi till att de jämförs på rättvisa grunder. Vi kontrollerar att alla krav är besvarade, granskar reservationer och gör en tydlig sammanställning så föreningen kan fatta beslut med trygghet.

Reservationer i anbuden
Reservationer kan påverka slutpriset och måste jämföras noggrant mellan anbuden. Vi gör även kreditupplysning och kontroll hos Skatteverket för att säkerställa seriösa entreprenörer.

Fast pris inte alltid slutsumma
Ett fast pris gäller bara det som står i förfrågningsunderlaget. Förändringar under projektets gång kan påverka kostnaden. Vi hjälper er hantera detta så ni slipper obehagliga överraskningar.

Kontraktsskrivning
När entreprenör valts tecknas kontrakt vid möte. Då säkerställs försäkringar, tidplan, betalningsplan, vite och säkerheter. Här regleras även arbetsmiljöansvaret, BAS och personalliggaren.

Fel som borde ha upptäckts vid slutbesiktning ska anmälas skriftligt inom sex månader från godkännandet, väsentliga fel inom 18 månader!

7. GENOMFÖRANDE
Byggstart
Vid byggstart görs en försyn där arbetsområdet dokumenteras. Det fastställer utgångsläget och säkerställer återställningsnivån.

Startmöte
Projektet inleds med ett startmöte där riktlinjer för byggmöten fastställs och allt stäms av. Vi ser även till att nycklar och koder för arbetsområdet kvitteras ut.

Förbesiktning
I stambyten med kvarboende görs förbesiktningar direkt efter färdigställande. De ligger till grund för slutbesiktningen och omfattar även dolda arbeten. Vi ombesörjer hela processen.

Avvikelserapporter
Entreprenören kan lämna avvikelser som påverkar tidplan eller ekonomi. Ni som beställare behöver snabbt ta ställning för att undvika stillestånd. Vi analyserar underlagen och ger stöd i besluten så att varje avvikelse hanteras tryggt och korrekt.

Tips: Låt någon i styrelsen vara kontaktperson för konsulten. Denna person bör få en inskränkt fullmakt att kunna hantera och fatta snabba beslut. Undvik att ha flera kontaktpersoner, då detta ofta kan leda till motstridigheter.

Byggmöten
Under projektet hålls byggmöten med frekvens utifrån arbetets komplexitet. Mötet protokollförs och används för att hantera tekniska frågor, avvikelser, ändringar och avstämning av tidplan.

Ekonomisk uppföljning
Under byggtiden gör vi regelbundna avstämningar av kostnaderna, kopplade till färdigställda mo-

ment. Det ger föreningen full transparens och minskar risken för ekonomiska överraskningar.

Kommunikationssamordning

Ett av de största orosmomenten i stambyten är informationen till boende och eventuella hyresgäster. Vi på Perfecta upprättar och delger projektinformation till dessa parter kontinuerligt under projektet. Till detta använder vi Projektkollen, vår egen plattform för boendekommunikation.

Ändringsarbeten (”ÄTA”)

Ändrings-, tillkommande eller avgående arbeten ska alltid godkännas skriftligt för att få faktureras. Vi försöker också få in prisuppgifter innan vi lämnar godkännande.

8. PROJEKTAVSLUT

Slutbesiktning

När arbetena börjar lida mot sitt slut ska entreprenören anmäla arbetena färdigställda och parterna kallas till slutbesiktning. De byggmötesprotokoll och förbesiktningsutlåtanden som har upprättats överlämnas till besiktningsförrättaren tillsammans med kontraktshandlingarna.

Vid slutbesiktning bör alla parter vara representerade, d v s beställaren, ansvarig arbetsledare samt arbetsledare för eventuella underentreprenader.

Besiktningsanmärkningar

Vid slutbesiktningen kontrolleras arbetet mot avtal och gällande normer. Anmärkningar riktas mot ansvarig part. Godkänns entreprenaden inleds garantitiden, normalt fem år.

Vid underkännande kallar vi till en ny slutbesiktning, normalt på entreprenörens bekostnad. Anmärkningar som faller på entreprenören ska åtgärdas snarast, normalt inom två månader.

Efterbesiktning och innehållna medel

Om beställaren önskar kan en efterbesiktning göras för att säkerställa att alla anmärkningar från slutbesiktningen är åtgärdade. Kostnaden för efterbesiktningen betalas normalt av entreprenören. När besiktningsanmärkningarna är avhjälpta är entreprenören berättigad till utbetalning av de medel som hållits inne för dem.

Slutavräkning

När projektet är avslutat görs en slutavräkning där samtliga ekonomiska frågor regleras. Eventuella viten eller tilläggskostnader hanteras och parterna bekräftar att entreprenaden är färdigställd.

Efter godkännandet gäller en avtalad säkerhet normalt med 5 % av kontraktssumman i två år, och för fel som konstaterats vid besiktning under de två åren tills de är reglerade.

Dokumentation och överlämning

Efter slutbesiktning sammanställer vi all nödvändig dokumentation: ritningar, drift- och skötselinstruktioner samt garantibevis. Detta material överlämnas till styrelsen, så att framtida förvaltning blir trygg och enkel.

9. GARANTITID

Garantitiden är normalt fem år, men kan vara två år för vissa material. Under denna tid ansvarar entreprenören för fel som uppstår och ska utan kostnad åtgärda brister som beror på entreprenaden.

För föreningen innebär detta en extra trygghet – ni kan känna er säkra på att entreprenören står bakom sitt arbete även efter slutbesiktningen. Om fel eller skador upptäcks inom garantitiden dokumenteras dessa och reklameras skriftligt.

Om entreprenören inte åtgärdar felen kan beställaren låta en annan entreprenör utföra arbetet på den förstes bekostnad.

Garantibesiktning

Före utgången av den kortaste garantitiden hålls normalt garantibesiktning. Vid denna besiktning kontrolleras om det uppstått några fel efter slutbesiktningen. Viktigt att känna till är att handhavandefel inte är att betrakta som garantifel.

Perfecta kan med fördel hjälpa till med denna besiktning om så önskas.

Om Perfecta Projektledning

Vi på Perfecta har specialiserat oss på att hjälpa bostadsrättsföreningar och fastighetsägare i samband med olika fastighetsprojekt. Oavsett om ni ska göra ett stambyte, en fasadrenovering eller behöver hjälp med en underhållsplan kan vi fungera som fastighetens projektledare. Vi har stor erfarenhet av behovsanalys, upphandling, kontraktering, projektledning och besiktning och kan dessutom sköta löpande information före, under och efter projektet med era hyresgäster eller bostadsrättshavare.

Läs mer om hur vi kan hjälpa er på perfecta-projektledning.se eller hör av er till **Thomas Stertman på 08-54 90 38 92**

PERFECTA
Hela fastighetens projektledare

Reviderad oktober 2026