DFFHT26BYL

Grupparbete dag 2: Vita Fläcken – total eller utförande, då och nu

DFF HT26 BYL – Byggteknik och lokalanpassning. Onsdag 14 oktober, kl. 13.00–14.00 i breakout rooms, genomgång 14.00–15.00.

Projektet

Brf Vita Fläcken i Askim, Göteborg: en bostadsrättsförening från 1966 med 225 lägenheter. En kommunal dagverksamhet flyttade ut och föreningen byggde om lokalen till två bostadsrättslägenheter som sedan såldes. Förfrågningsunderlaget (2017) är skrivet av kursledaren och handlar upp arbetet som totalentreprenad enligt ABT 06, med fem A-ritningar, en ljudutredning och en brandskyddsbeskrivning som underlag. Entreprenören fick stå för den färdigprojektering som krävdes.

Underlag i Drive:
https://drive.google.com/drive/folders/11oLuhqtyfgWk3eXUay6kXHCbn32laUEn?usp=sharing
(FFU rev 1, A-ritningar, ljudutredning, brandskyddsbeskrivning bygglovhandling).

Uppgiften

Ni är förvaltare i föreningen och ska i efterhand granska hur projektet handlades upp – och vad som hade gällt om ni gjorde om det i dag. Tre frågor:

1. Varför totalentreprenad? Ge tre skäl, hämtade ur förfrågningsunderlaget och projektets förutsättningar, till att ABT 06 var ett bra val för just den här beställaren och den här åtgärden. Vari ligger projekteringsansvaret och funktionsansvaret, och vad betyder det för en förening utan egen byggkompetens?
2. Gör om den till utförandeentreprenad. Om samma projekt i stället handlats upp enligt AB 04: vad hade beställaren behövt projektera färdigt innan anbud? Lista handlingarna (ritningar per disciplin, beskrivningar, AF-del) och vilka konsulter som hade behövt anlitas. Vad händer med rader som "kakel, konsumentpris minst 500 kr/m²" i en utförandeentreprenad? Vem bär ansvaret om ljudkravet mellan lägenheterna inte uppnås?
3. Reglerna då och nu. Förfrågningsunderlaget och bygglovet är från 2017 och hänvisar till den BBR som gällde då. Ta reda på – med AI, Boverket eller Google – vad som gäller om samma lov söks hösten 2026. Namnge minst tre skillnader (föreskrifter, lov- eller anmälningsplikt, tekniska krav) och ange hur de hade ändrat texten i förfrågningsunderlaget. Minst en uppgift ska kontrolleras mot Boverkets egen webbplats, och ni skriver ner vilken.

DFFHT26BYL

Välj nivå

Grupperna väljer själva hur långt de går. Säg vid redovisningen vilken nivå ni valt.

Nivå 1: Fråga 1 och fråga 3 med en skillnad i stället för tre.

Nivå 2: Alla tre frågorna.

Nivå 3: Alla tre frågorna, och dessutom: skriv om avsnitten Omfattning och Ansvar i förfrågningsunderlaget så att de passar en utförandeentreprenad, välj ersättningsform (fast pris eller löpande räkning) och motivera, och beskriv vad valet gör med risken för ÄTA och försening för föreningen.

Alternativ: ett eget projekt

Har någon i gruppen ett aktuellt och lämpligt projekt – pågående eller nyligen avslutat, gärna startat för minst två år sedan – får ni använda det i stället för Vita Fläcken. Samma tre frågor: varför den valda entreprenadformen, hur hade den andra formen sett ut och vad hade krävts, och vilka regler hade gällt om projektet startat i dag i stället för då. Säg vid redovisningen vilket projekt ni valt, utan att nämna uppgifter som inte får spridas.

Så använder ni AI – och så granskar ni den

Som i går: använd ChatGPT, Gemini, Claude eller Mattias GEM fritt. AI är bra på att förklara skillnaden mellan AB 04 och ABT 06 och på att lista vad en bygghandling normalt innehåller, men den gissar gärna om vilka regler som gäller just nu och blandar ihop gamla och nya versioner. Kontrollera därför regelfrågorna mot Boverket (boverket.se, PBL kunskapsbanken) och skriv ner en sak AI:n hade fel om eller inte kunde svara på.

Startprompt: "Jag är fastighetsförvaltare i en bostadsrättsförening. Vi handlade 2017 upp ombyggnad av en lokal till två lägenheter som totalentreprenad enligt ABT 06 med fem arkitektritningar som underlag. Förklara vad vi hade behövt ta fram för att i stället handla upp det som utförandeentreprenad enligt AB 04, och vilka byggregler som gäller om vi söker samma bygglov i Sverige hösten 2026. Ange vad du är osäker på."

Redovisning

Muntligt från bänken, max fem minuter per grupp. Dela skärm med förfrågningsunderlaget eller era anteckningar. Anteckningarna läggs i ett delat dokument i gruppen och laddas upp i Teams-mappen Dag 2 senast kl. 14.00.

DFFHT26BYL

Verktyg

- Förfrågningsunderlaget och bilagorna i Drive-mappen ovan
- Dagens slides: 2.0.1 Byggprocessen (entreprenadformer, AB/ABT, upphandlings- och ersättningsformer) och 2.0.3 Bygglovsprocessen
- Boverket: boverket.se och PBL kunskapsbanken – nya föreskrifter, lov och anmälan
- Byggandets Kontraktskommitté (BKK): AB 04, ABT 06, AMA AF
- Mattias GEM (pluggkompis för kursen): https://gemini.google.com/gem/1DKUBLYjB8dbI4xJLr9qE-GEG01-xct1Z?usp=sharing