

Processen

Stambyte BRF 2rumsstandard

protek

Fas 1 – Inventering, systemhandling, kalkyl

Inventering

Under Fas 1 avser vi identifiera och enas om de delar som behöver renoveras och vilka frågor och möjligheter som finns i projektet. Detta sker initialt i en inventering med tillhörande rapport för vidare dialog.

Efter rapport och inventering tas beslut kring frågor för att kunna gå vidare. Frågor kan tänkas vara:

- ▶ Frågor/funderingar som kommer ur inventeringen gällande vilka delar som skall ingå exempelvis ventilationssystem, värmesystem eller andra intilliggande delar som berörs av inventeringen.
- ▶ Tillvalshantering. Ett beslut kan också vara hur beslut kring hur tillval ska ske.
- ▶ Installation av tvättmaskin i badrum
- ▶ Golvärme i badrum
- ▶ Ev. kompletterande kalkyler

Fas 1 – Inventering, systemhandling, kalkyl

Systemhandling

Under Fas 1 tas systemhandling fram.

I detta skede handlas konsulter upp för flertalet discipliner (VS, Vent, El, brand, akustik, arkitekt, ev. konstruktör) för att genomföra en systemhandlingsprojektering. Den färdiga produkten blir då en systemhandling.

Systemhandlingen är ramverket med beskrivningar av förutsättningar, krav på funktioner, beskrivningar kring tekniska lösningar, mål med projektet. Även vissa ritningar kan tänkas tas fram som förtydligande/skisser/principer.

I ett senare skede tas bygghandlingar fram och det är mer detaljerat. Den av er utvalda entreprenören tar ansvar för bygghandlingen och tar ansvar för de lösningar de väljer att ta fram. Systemhandlingen bestämmer ramarna för projektet som entreprenören ska förhålla sig till.

I ett tidigt skede/parallellt med systemhandlingsprojekteringen rekommenderar vi att det genomförs om möjligt en renovering av en referenslägenhet. Detta för att riva och bygga enligt plan och säkerställa utförandet.

Flertalet frågor är inte kritiska i detta skedet så som val av kulör på ytskikt och annan tillvalshantering. Huvudfokuset kommer vara på de dolda installationerna och uppbyggnaden av väggar.

Fas 1 – Inventering, systemhandling, kalkyl

Kalkyl

När handlingarna finns framme uppdateras kalkylen så investeringsbeslut kan tas.

Fas 2 - Upphandling

Fas 2 inleds efter beslut från BRF med framtagande av förfrågningsunderlag, benämns FFU, utifrån systemhandlingen och upphandling av totalentreprenör i nära dialog med er som beställare.

I detta skedet kan det också tas upp nya förutsättningar, förändringar som önskas revideras. Exempel på detta kan vara tillvalshantering, ta bort /lägga till saker så som exempelvis golvvärme och andra frågor/funderingar. Dessa revideras då in i systemhandlingen och benämns PM.

I detta skede ska samtliga beslut och besked finnas framme kring kulörer och tillval. Oklarheter/förändringar som kommer senare har en tendens att få kostnadspåverkan.

Systemhandlingen paketeras med eventuella PM, andra relevanta branschregler, dokument och krav/förutsättningar. Ett viktigt dokument i FFU är administrativa föreskrifter även benämnd som AF-del. AF-delen projektanpassas och är ett ramverk för projektet som entreprenören ska förhålla sig till och tar till exempel upp tider, förhållningsregler, etablering, ekonomihantering mm.

FFU distribueras sedan till förslagsvis 3–6 entreprenörer för konkurrensutsättning, urval sker tillsammans med beställare. Vi avser i detta skede hjälpa er med:

- ▶ Planering och genomförande av upphandlingsmöten
- ▶ Visning av BRF för anbudsgivare
- ▶ Anbudsutvärdering
- ▶ Sammanställning och analys av inkomna anbud, följt av:
 - ▶ Kontraktsförhandling i samarbete med styrelse
 - ▶ Undertecknande i samarbete med styrelsen

Fas 3 - Produktion

Efter upphandling och kontraktstecknande inleds Fas 3. I denna fas hjälper vi er som projektledare och byggledare och säkerställer att entreprenaden genomförs enligt avtalade mål och förutsättningar.

Entreprenören utför under denna fasen bygghandlingsprojektering. Detaljer reds ut och ritningar tas fram.

Vidare i processen hjälper vi er med:

- ▶ Byggmöten
- ▶ Kommunikation
- ▶ Uppföljning av
 - ▶ Ekonomi
 - ▶ Kvalitet
 - ▶ Tidplan
- ▶ Slutbesiktning, färdigställande

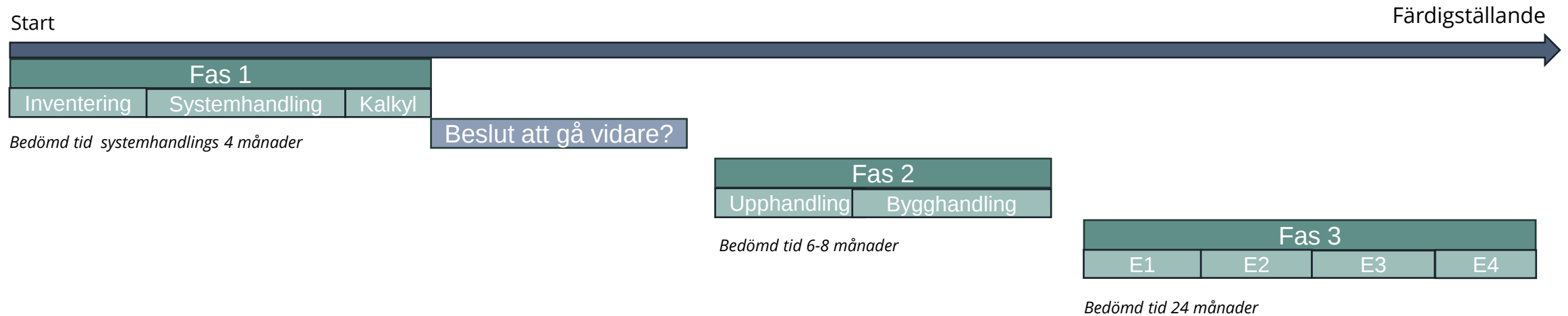
Delprojekt, Faser, Etapper - Exempelbild

Fas 1 omfattar en förstudie och inventering, som ligger till grund för den efterföljande systemhandlingsprojekteringen. Fas 1 avslutas med framtagande av en systemhandling och uppdaterad kalkyl.

Efter fas 1 tas beslut om att gå vidare eller ändra förutsättningar.

Fas 2 avser upphandling och byggbehandlingsprojektering

Fas 3 avser produktion. Etapp (trapphus) = E1 osv.



Protek projektstyrning

Kaserntorget 1

411 18 Göteborg

protek.