



Lean Forum Bygg

Konferens 4 oktober

Årets Bygge 2023

Fabege 

FRAM 



ÅRETS BYGGE 2023

*ERFARENHETER AV PROJEKT I SAMVERKAN
FABEGE OCH FRAM*

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

FRAM

Intro

- Strategi, metod och styrning
- Projekt på löpande
- Kontroll, tid och pengar
- Möjlighet att ändra

Korta svaret

- Rätt personer
- Förtroende att arbeta pragmatiskt
- Tydlighet angående vad man vill

Vilka är vi?

Per Lindfors, Fabege



Projekt i samverkan, urval



Kv Nöten
Skatteverket



Nationalarenan 8
TeliaSonera



Kv Poolen
Tietoevry, Adidas mfl



Separatorm
Alfa Laval

Olle Lewenhaupt, Fram

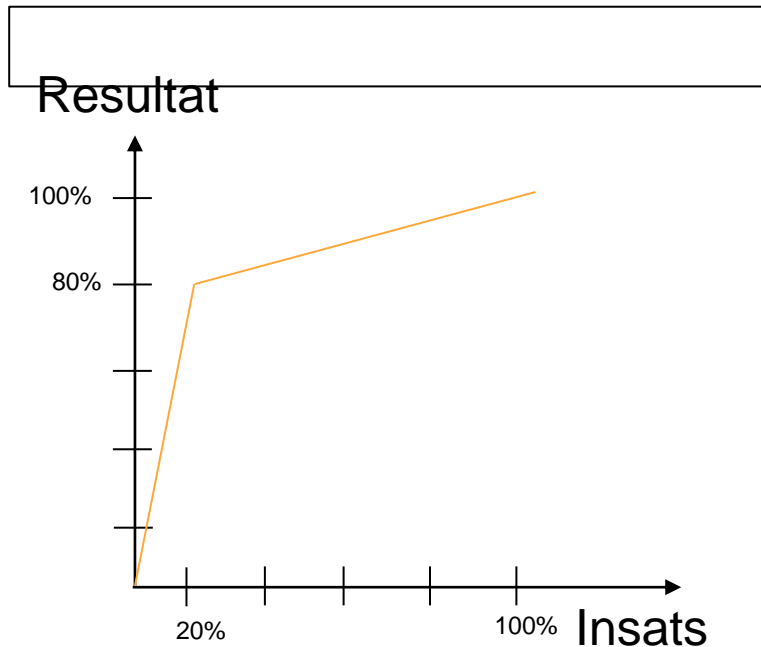


Hur gör vi?

Vår genomförandestrategi syftar till att

- skapa förutsättningar för att tidigt få med rätt resurser
- behålla kontrollen över projektet
- möjliggöra sena beslut

Hur gör vi?

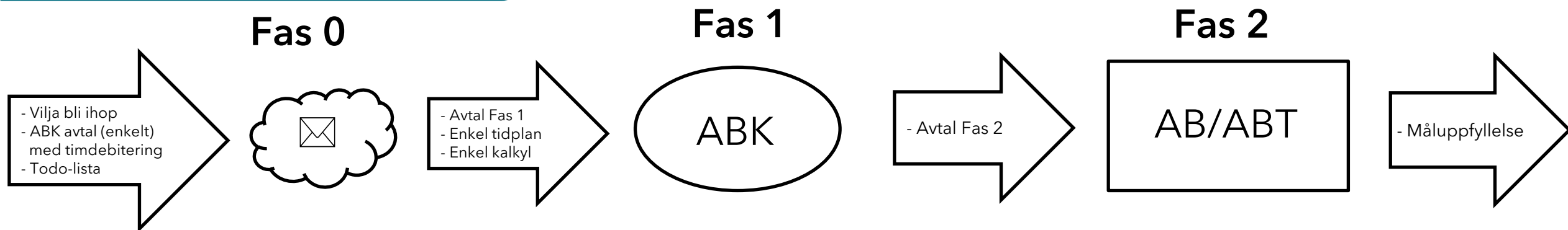


- "Sunt förnuft" och 80/20-regeln
- Rätt projektmedarbetare
- Äga de kritiska processerna
- Dela grundläggande värderingar
- Mötesstruktur
- Kontroll över produkten - AB

Hur gör vi?

- GE på löpande räkning
- Bonus
- Viten - framförallt på personer
- Tydlighet och förtroende
- Målbild
- Mognadsgrad
- Parallellitet i processer
- Produkten - robust, hållbar, energieffektiv
- Driftuppföljning
- Kontinuitet - vi börjar inte från "noll"

Förhandling och avtal



Vad sker i Fas 0?

- Förklara projektet
- Tydliggör upplägget
- Vad B vill
- Vad BE kan
- Grov tidplan
- Grov kostnadsuppskattning
- Väsentliga avtalsvillkor för Fas 2
- Todo-lista

Vad sker i Fas 1?

- Tydliggör projektet - målbild
- Projektering
- Inköp
- Produktionsförberedelser
- Tidplan
- Kalkyl
- Eventuellt produktion
- Fas 2 avtal

Vad sker i Fas 2?

- Projektering
- Inköp
- Produktion
- Överlämning

Att göra i respektive fas, "Todo-lista"

Aktivitet	Ansv.	v42	v43
Fas 0 - Fram tills påskrivet konsultavtal för Fas 1			
1 Förändring byggprisindex (dvs ingen kalkyl tas fram)	GE/B		
2 Organisation Fas 1	GE		
3 Timarvoden för namngivna personer Fas 1	GE		
4 Organisation Fas 2	GE		
5 Preliminär Huvudtidplan	GE		
6 Avtalsbilaga - vad göra i respektive skede/fas (bilaga 1)	B		
7 Handlingsförteckning	B		
8 Bilageförteckning	B		
9 Avtal Fas 1 ABK 09	B		
10 Frågor och arbetsuppgifter enl redovisat i pågående forum Proj/Byggmöte	GE/B		
11 Avtalsmöte - Arbetsmöten	B		
12 Avtalsmöte - Ombud	B		
13 Budget för Fas 1	GE		
14 Planering Fas 1 arbeten	GE/B		

Aktivitet	Ansv.	v42	v43
Fas 1			
15 Projektets målsättningar definieras och förankras inklusive preliminära processer/rutiner/gränsdragningar/mallar. Kritiska processer går igenom och överensoms.			
16 Produktionsförberedelser (rutiner och processer inför produktionsstart)			
17 Riskbedömning arbetsmiljö, projektering samt produktion			
18 Upprätta Arbetsmiljöplan			
19 Systemhandlingskalkyl			
20 Slutkostnadsprognos (dvs det belopp som redovisas i Fas 2 avtalet)			
21 Konsulten ska vara behjälplig i hyresgästfrågor såsom kostnadskalkyler vid tilläggsbeställningar etc.			
22 Granskning av upprättade handlingar			
23 Fastställa inköpsstrategi			
24 Genomföra upphandlingar för Fas 2 under Fas 1: - Grundläggning - Mark - Platta på mark - Stomentreprenad - Fasad - Installationer (eventuellt) - Eventuellt övriga kritiska inköp			
25 Avtal AB04 Fas 2			

Aktivitet	Ansv.	v42	v43
Fas 2			
46 Detaljplanering beredning produktion			
47 Inköp leveranser/entreprenader			
48 Risk- och möjlighetsanalyser med åtgärdsplan			
49 Upprätta Besiktningplan			
50 Övertagande BAS-U			
51 Gränsdragningslista? Ev i Fas 1.			
52 PIP (proj-inköp-produktion)			

Kriterier

- Projektering
- Inköp
- Kommunikation
- Produktion och tid
- Ekonomi

1. Entreprenören har en genomarbetad inköpstidplan som kontinuerligt avstäms och samordnas med projekteringen, produktionen och övriga berörda
2. Entreprenören gör en inledande avstämning av vilka som ska tillfrågas samt fortlöpande bearbetning av anbudsgivare
3. Entreprenören säkerställer att erforderligt antal anbud inkommer per köp
4. Entreprenören gör tydliga utvärderingar inkl. kopplingar till slutkostnadsprognos samt tillhörande rekommendation om val med motivering
5. Entreprenören tar initiativ till samt leder beredningar med projekteringsorganisation inför köp i erforderlig omfattning
6. Målbild mindre än 3% ÄTA som medel, exkl. Hyresgäst- eller Hyresvärdstillägg.

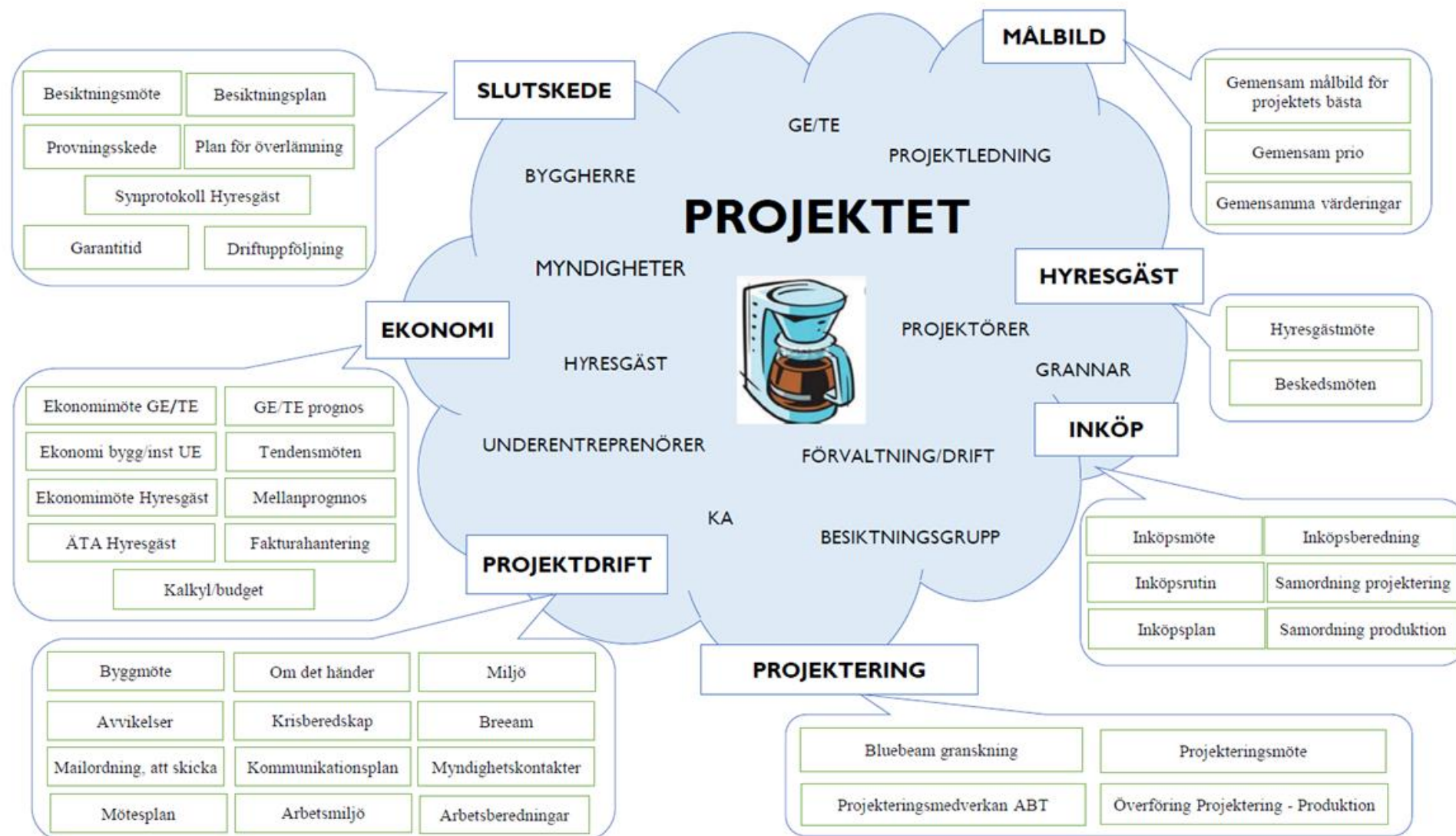
Max 3 % ÄTA

Ställer krav på alla aktörer och hela processen

Noggrannhet i

- besöksprocessen
- i projektering och granskningsprocessen
- i inköp, är allt med
- i beredningar och produktion

Tillsammans har vi



Syfte

- Högre effektivitet ger Spara timmar dvs kostnader
- Säkra tidplan dvs kontroll på sluttid för arbeten ingående i cykeln
- Öka kvaliteten
- Tidigt färdigställande av yta som HG och övriga berörda kan besöka för att verifiera att det är rätt produkt
- Möjlighet för HG att börja möbla före tillträde

Film cykeln



Planer

- Beskedsplan
- Projekteringstidplan
- Inköpsplan
- Produktionstidplan

Beskedsplan hyresgäst till hyresvärd

Kv Poolen

Datum 2020-03-31
Reviderad 2020-02-26

Tillkommande text sedan senaste uppgivna

Klar

Besked om ämna kommuner 2 veckor

Beskedstyp	Beskedsgenoms B	Beskedsgenoms C
Beskedsgenoms B	Beskedsgenoms B	Beskedsgenoms C
1. Projektet är klart	1. Projektet är klart	1. Projektet är klart
2. Projektet är klart	2. Projektet är klart	2. Projektet är klart
3. Projektet är klart	3. Projektet är klart	3. Projektet är klart
4. Projektet är klart	4. Projektet är klart	4. Projektet är klart

Nr	Besked	Förklaring	Typ	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Steg 4	Kommentar
1	Generella byggnadsfrågor							
1.1	Placering fasadkylt	Endast placering. HGI söker senare själv byggnad för kyla	A					2020-02-14
1.2	Hyresgästens möjlighet att påverka	Vad HGI öger möjligheten som HV behövs till denna till?	A					2020-03-06
1.3	Källavvattning och avfall - systemlösning							2020-03-06
1.4	Pris hyresgästerna inte tillräckligt		B					2020-03-20
1.5	Hyresgästerna inte tillräckligt		C	2020-03-06	2020-03-20	2020-04-10	2020-04-24	
1.6	Läst planlösning block 1	Rumsklassning, möblering, glaspartier och dörrar	B	2020-03-20	2020-03-27	2020-04-03	2020-04-03	
1.7	Läst planlösning block 2-4	Se punkt 1.6	B					2020-07-01
1.10	Ramfunktionsprogram block 1	Beaktat avseende riktlinjer, avseende på utformning av utrymme för placering av: kaffin, telefoner, WIFI, A/V, stämplatser, avseende klimatkrav, omfattning elgolvbränsor, hörselutrustning/akustik, möbelslag, utrustning, etc.	C	2020-03-28	2020-03-15	2020-03-27	2020-04-24	
1.11	Ramfunktionsprogram block 2	Se punkt 1.10	C	2020-05-29	2020-06-11	2020-06-25	2020-08-07	

PROJEKTERINGSTIDPLAN

- ▶ Systemhandling
- ▶ Bashus
- ▶ Hyresgäst Anpassning del 1 (Plan 2-3, 7)
- ▶ Hyresgäst Anpassning del 2 (Plan 8-11)
- ▶ Hyresgäst Anpassning del 3 (Plan 4-6)

Färdigprojekterat exkl beslagning, inredning
Stråk av installationer, ej rumsklassning
Stomme, fasad, värme



Inköpsplan

Projekt Kv Poolen

Datum uppdaterat: 2018-09-24
Datum reviderad: 2020-09-24
Namn: Patrik Friberg, Feride Arslan

Pågår Invaldärat projekterat Pågår inte ELSA

Nr	Beskrivning	Subst	HGI	Entreprenör	Erställt, form	Niva på handling	Tillräckliga ritningar	Ansvaret	Inköpsperioden	Utföras till datum	Aktuell till datum	Köp klart	Lev datum	Vald Leverantör	Kommentar
9	Mark och Grundläggning			AD	Fast	BH	Nej	Schma	2018-05-07					NCC	Solna Stad härtan.
10	Tilläggsleverans till byggnadsplan			AD	Fast	BH	Nej	Schma	2018-09-01					NCC	Solna Stad härtan.
11	VVA i planeringsdel			AD	Fast	BH	Nej	Schma	2018-09-01					NCC	Solna Stad härtan.
12	Hyresgästernas förhållanden del 1			AD	Fast	BH	Nej	Schma	2018-09-01					NCC	Solna Stad härtan.
13	Hyresgästernas förhållanden del 2			AD	Fast	BH	Nej	Schma	2018-09-01	2018-06-18	2018-12-01	2018-07-01		DPB	Övrigt enligt tillägg till avtal med 1.10.
14	Hyresgästernas förhållanden del 3	X		AD	Fast	BH	Ja	V/A	2018-09-01	2018-06-18	2018-12-01	2018-07-01		DPB	Övrigt enligt tillägg till avtal med 1.10.
15	Bero (del av förhållanden)	X		AD	Fast	BH	Ja	JR	2018-09-01	2018-06-18	2018-12-01	2018-07-01		DPB	Stomme bro angår i prefab. Likadömd av bro i samma skede som bildades i bro i A-entréerna samt K (in konstruktion).
16	Uppgifter för bro på Sandhamn-entrén			AD	Fast	BH	Nej	PP	2020-08-27	2020-10-01	2020-11-20	2021-04-11			Ärendet är i utvärdering.
17	Reklamering			AD	Fast	BH	Nej	JR	2018-12-17	2020-01-13	2020-01-31	2021-02-12		Gene	Överlämnade av avtal enligt
18	Upphandling	X		AD	Fast	BH	Nej	JR	2020-01-01	2020-01-01	2020-01-01	2021-02-12		Gene	Överlämnade av avtal enligt
19	PP Skicka till uppläsnad	X		AD	Fast	BH	Nej	JR	2020-01-01	2020-01-20	2020-01-20	2021-02-12		Gene	Överlämnade av avtal enligt
20	Prövköpingar till konstruktion			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2018-09-01	2018-08-18	2018-08-18	2020-10-12		DPB	Del av bygghandlingar.
21	Spår till utvärdering			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
24	Färdplanen			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
25	Tilläggsleverans till byggnadsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
26	Prövköpingar			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
27	Värdet av bygghandlingar i skissstadium (UMP, ULP, FUGGAN)			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
28	Färdplanen och byggplanen			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
29	Schuldbrev (UMP, skissstadium (MD, VP)			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
31	Schuldbrev			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
32	Skiss till byggplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
33	Skiss till byggplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
34	Konstruktionsplan	X		AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
35	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
36	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
37	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
38	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
39	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
40	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
41	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
42	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
43	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
44	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
45	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
46	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
47	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
48	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
49	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
50	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
51	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
52	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
53	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
54	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
55	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
56	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
57	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
58	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
59	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
60	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
61	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
62	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
63	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
64	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
65	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
66	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
67	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
68	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
69	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
70	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
71	Konstruktionsplan			AD	Fast	BH	Nej	V/A	2020-08-21	2020-09-21	2020-10-01	2020-10-11		FA	Del av bygghandlingar.
72	Konstruktionsplan														

Recept

1 rågat mått av varje 😊

- Tydlighet
- Ärlighet
- Kunnighet
- Engagemang
- Prestigelöshet
- Ordning & Reda

Kom ihåg

- Om ni köper hus gäller:
Läge-läge-läge
- Om ni jobbar i Samverkan gäller:
Målbild-målbild-målbild

Tillsammans får vi



Genomförandeorganisation

B, BE, projektledning, projektörer,
besiktningsgrupp, KA



Hyresgäst



Hyresvärd

TACK!

Fabege 

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR