

**KORT OM  
BYGG- OCH INREDNINGSPROCESSEN**  
**- som vi ser det**

Susann Idervall

[www.idervall.se](http://www.idervall.se)

## BYGG - & INREDNINGSPROCESSEN

Denna lilla beskrivning gjorde vi för att på ett enkelt sätt skapa en gemensam grund till den process det kan innebära att genomföra en om-, till eller nybyggnation. Men arbetsättet omfattar också mindre installationer som exempelvis att bygga ett nytt kök eller renovera ett badrum.

Vi har summerat processen kort här:



### Utredningsskede

Vi tittar på era behov och tankar, bakgrund, syfte och mål. Vi besöker platsen och tar in fakta så som befintliga ritningar. Vi formulerar uppdraget och tittar på en initial grov tidplan och budget.



### Programskede

Nu skapar vi ett gestaltungsprogram genom att analysera och skissa på olika lösningar. Egenskaper och kvaliteter bestäms och blir alltmer preciserade vartefter utvärderingar görs och beslut tas. Kanske görs studiebesök och vi tittar på material och kulörer. Vi inventerar befintligt och tittar på restriktioner.



### Projekteringskede

Nu tas förfinade förslagshandlingar fram. Dessa utvärderas och vi beslutar om detaljerna. När vi är nöjda görs huvudhandlingar och dessa samordnas med ev andra yrkesgrupper vilka projekterar sina delar. Justeringar görs pga samordning och därefter blir handlingarna Arbets/Bygghandlingar.



### Upphandlingskede

Det är inte alltid detta skede tas med vid mindre projekt men vid behov hjälper vi till med att formulera och ta in anbud samt med att utvärdera offerter. Huvudhandlingarna kan behöva justeras utifrån vald produkt/leverantör.



### Byggnation, installation & produktion

Här börjar produktion av snickerier, installationer genomförs och beställningar av produkter hanteras. Om det är en byggnation som kräver samordning hålls byggmöten och inredningsprojektet kan då vara en del i byggnationen, annars stämmer vi av löpande under tillverkning, byggnation och installation.



### Inflytt

I samband med att ni flyttar in i eller tar miljön i bruk levererar vi tekniska beskrivningar och går igenom funktionerna.

## UTREDNINGSSKEDE/FÖRSTUDIE



**Utredningsskedet initialt** innebär i stort att vi utreder förutsättningar och samlar beslutsunderlag. Detta skede kan också utgöras av ett mindre förprojekt för att utvärdera om projektet har förutsättning att genomföras.

**Målformuleringen** avgör de gränsdragningar som ska gälla samt uppdragets omfattning, syfte och mål. Vi tecknar kanske en bekräftelse innehållande dessa för uppdraget rörande design- och ritningsarbetet genom projektet vilket hänvisar till ABK 09.

Gäller uppdraget en ny-, till, eller ombyggnation tecknas oftast ett entreprenörsavtal med en entreprenad. Det kan vara det så kallade "Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader" också kallat ABS 18, vilket skapats i samarbete med Konsumentverket och Byggentreprenörerna. Inredningen kan då vara en del av hela byggprojektet eller helt fristående beroende på samordningskraven.

**En behovsutredning** formulerar nuläge och framtida behov och önskan om funktioner i miljön.

Möjliga lösningar och materialval görs framöver utifrån informationen som samlas in i detta skedet vilket också omfattar en tänkt budget och projektets ambitionsnivå.

Eventuellt görs kanske ngt studiebe-

sök redan här om det kan klarifiera olika idéer för att skapa en gemensam grund.

**Budget** och tidplan ses över initialt och dessa stäms av i nästa skede för att avgöra projektets fortsatta kurs. Den övergripande framtida kostnadsuppskattningen kan inkludera delar som byggnation, snickeri, belysning, teknik, inredning och möbler.

I detta läge är det bra att tänka in så många faktorer som möjligt för att undvika att oförutsedda kostnader uppstår i slutet av projektet. Det kan vara bättre att "önska" fler ting som sedan kan justeras eller tas bort än att det motsatta sker långt in i projektet.

**Ev dokumentation** i form av relationsritningar tas fram och vi tar del av eventuella tidigare utredningar/tankar om sådana finns.

**Moodboard** kan användas för att rama in en bild av det önskade resultatet och visionen. Dessa visar på goda exempel, önskade resultat i bild, material, produkter och övergripande tankar och funktioner. Detta påbörjas kanske i detta skede och förfinas i nästa.

Kanske har ni redan samlat på er bilder och exempel via Pinterest eller annan media och detta kan vara en bra information för oss att ta del av.

## PROGRAMSKEDE



**Projektets storlek och art** påverkar processen men i stort ingår följande:

**Programskedet** innefattar själva idéarbetet och avser att skapa skisser, presentationer och ritningar över möjliga lösningar med föregående arbete som grund.

Här tas mer detaljer successivt fram för att alltmer precisera lösningarna. Kalkyler samt tidplaner som estimerats tidigare blir mer precisa vartefter vi tillsammans beslutar om och väljer olika lösningar.

**Uppmätningar** av rum och/eller befintlig byggnad görs eventuellt för att säkerställa måttriktighet. Gamla ritningar uppdateras och finns inga ritningar eller om de inte är i CAD-format, behöver sådana upprättas.

**Inventeringar** sker av byggnaden och av inredning/möbler/belysning/installationer beroende på projektets art. Nu bestäms exempelvis vad som ska sparas, vad som ska rivas och vad man bör ta hänsyn till.

**Dokumentation** tas fram i form av sk "program" med funktionskrav, areabehov, utrustningskrav, materialbeskrivningar samt tekniska beskrivningar och vi gör en övergripande layout över möblering och placering av funktioner i miljön.

**Visualisering** och presentationer är viktiga verktyg för att skapa realistiska förväntningar och förståelse men också

för att kunna ta beslut. Vi kan ta fram sådana som vi går igenom gemensamt löpande och gör justeringar vartefter beslutet tas.

**Intressenter** av projektet definieras och involveras i ett tidigt skede. Det kan var kommunen eller exempelvis en granne eller om ni är fastighetsägare och gör en förändring som påverkar en hyresgäst.

**Restriktioner** kan finnas som exempelvis maximal byggnadshöjd/area, närhet till tomtgräns eller annan byggnad beroende på projekt.

**En mer utvecklad budget** och definierade koncept är resultatet av detta skede vilket presenteras i programhandlingar. Dessa är sedan beslutsunderlag för valda vägar framåt i projektet.

Nedlagd tid i detta skede skapar goda förutsättningar för kommande skeden och är väl värt mödan.

## PROJETERINGSSKEDE



**Projekteringen syftar till** att ta fram så pass detaljerade handlingar att man kan samordna, söka eventuella bygglov och sedan bygga och producera.

**Förslagshandlingar** presenterar de utvalda lösningarna i form av illustrationer, visualiseringar och mer detaljerade ritningar baserade på programhandlingarna. Utifrån dessa tas avgörande beslut för slutlig produkt.

**Huvudhandlingar** skapas sedan vilka används för att samordna med andra yrkesgruppers projektering. Dessa kan behöva justeras efter samordningen pga olika tekniska lösningar.

Bygg- och inredningsprojekteringen hanteras i parallella processer och en ändring i plan påverkar exempelvis köksinredningen och en flytt av en funktion i ett badrum kan exempelvis påverka både el, vvs och ventilation.

**Arbets- och bygglovshandlingar** skapas slutligen efter behov i form av planer, sektioner, detaljer, förteckningar, beskrivningar och tekniska föreskrifter.

Om projektet endast inkluderar inredningsprojektering eller icke bygglovspliktig åtgärd, är handlingarna mindre omfattande och vi kallar dem arbetshandlingar. Om projektet avser åtgärder som är bygglovspliktiga eller att byggnämansplikt finns, behövs fler dokument och kallas då bygglovshandlingar.

**Inredningsprojektering** inkluderar ofta att besluta om kulörer, layouter,

design och produktval som exempelvis vitvaror, hoar, badrumsporslin, armaturer, materialval, beslag och textilier. Vi gör ritningar på specialsnickier och samtliga inventarier numreras och beskrivs i arbetshandlingarna.

**Entreprenadformen** vid byggnation påverkar organisationen under byggnationen. Inredningsprojektet är antingen fristående eller inkluderas i entreprenaden.

Om ni valt att arbeta med oss och våra samarbetspartner inom byggnation/snickeri använder vi sk styrd totalentreprenad eller generalentreprenad där ni som kund anlitar oss och vi i vår tur anlitar ev underentreprenörer. På så vis har ni endast en kontakt hos oss för hela projektet och vi samordnar sedan projekteringen med el, vvs, ventilation, konstruktion, brand osv.

Vårt byggbolag hjälper er i er roll som Byggherre med konstruktionsritningar, kontakt med Kontrollansvarig (KA) och med all dokumentation som ska tas fram i ett byggprojekt.

Om projektet är bygglovspliktigt och det kommer att finnas flera arbetsgivare på platsen tillser vi att samordning av arbetsmiljöarbetet planeras genom en samordnare Bas-P och att riskbedömningar tas fram.

**Detta skede** är en fördjupning med många frågeställningar. Engagemang är nyckeln till ett gott resultat och denna del av projektet kan upplevas som lite tidskrävande - men också inspirerande och ett steg närmare ett förverkligande!

## UPPHANDLINGSSKEDE



**Detta skede** kan se mycket olika ut gällande omfattning beroende på projektets storlek.

**Beroende på** komplexiteten i projektet kan vi som stöd till er som Byggherre vara behjälpliga med att formulera anbudsfrågningar och rekommendera leverantörer samt med att utvärdera anbuden.

Vid större projekt tas kanske anbud in från flera olika underentreprenörer och leverantörer.

**Inredningen** så som möbler, belysning, vitvaror och badrumsporslin kan vara föremål för att fråga flera likvärdiga leverantörer om priser och leveransvillkor och vi kan vara behjälpliga med att formulera förfrågningarna och tillsammans göra utvärderingen.

**Status på handlingar vid större projekt** ändras genom processen. Ritningar och beskrivningar får status förfrågningsunderlag för att sedan få den juridiska statusen Bygghandling eller Arbetshandling.

**Vid ordererkännandet** från den leverantör som valts gällande inredning är det viktigt att vi tillsammans går igenom detta noga så att vi är överens om vilka produkter som sedan beställs.

Viktigt att tänka på är att det är ni som juridisk person som ingår ett avtal med leverantören där vi står som rådgivare.

## BYGGNATION OCH PRODUKTION



**Bygglov** har kanske sökts och efter godkännande sker ett tekniskt byggsamråd med genomgång av handlingar, kontrollplaner och status för arbetsmiljöarbetet.

**Lagstadgade åtgärder** vid större ombyggnationer så som eventuella Start- och Slutbesked måste beaktas både vid projekt som kräver Bygglov samt de som endast kräver Byggnämnden, så som exv Attefallshus eller installation av braskamin.

En kontrollplan tas fram och kvalitetsansvarig engageras under byggtiden. Om det är ett byggprojekt som omfattar flera arbetsgivare i eprenaden kan vi tillse vi att samordning av arbetsmiljöarbetet sker genom en samordnare Bas-U samt att det finns en arbetsmiljöplan.

Ni är ansvariga som Byggherre men om vi är huvudentreprenör hjälper vi er med alla krav och föreskrifter.

**Samordning** sker genom regelbundna byggmöten eller avstämningsmöten gällande inredning.

Eventuella förändringar påkallade av Byggherren är inte ovanliga men för att dessa inte ska bli kostsamma är det därför viktigt att göra frekventa genomgångar så att ändringar kommer upp så tidigt som möjligt.

**Slutresultatet** börjar visa sig och det kanske är först nu som man riktigt förstår hur det kommer att bli även om kommunikationen varit god. Alla

skapar vi bilder i våra egna föreställningar och förhoppningsvis stämmer de med det som nu växer fram. Vi stämmer av lite tätare under denna delen av projektet för att säkerställa slutresultatet.

**Slutbesiktning** hålls vid större projekt när samtliga entreprenader är klara där vi fastställer om materialleveranser och entreprenader är utförda enligt kontrakt, ritningar och övriga överenskommelser.

Ofta sker ett slutsamrådsmöte om man har hållit ett tekniskt samråd vid start för att byggnadsnämnden ska ge Slutbeskedet så att byggnaden kan tas i bruk.

**Miljön tas snart i bruk** och vi gör eventuella genomgångar och överlämnar teknisk dokumentation om sådan finns. Är det mer komplexa installationer kan vi göra en sammanställning med information om vem man ringer vid fel eller vid kompletteringsbeställningar.

Efter driftsättning kan inprovning och justeringar behöva göras av klimatsystem, luft, styrsystem, tele och larm exempelvis.

**Relationshandlingar** skapas vilka dokumenterar det slutliga utseendet på byggnaden efter ombyggnation.

## OM- & INFLYTT



**Strukturella förändringar** i miljön där vi verkar och bor innebär att funktioner dras bort, läggs till eller flyttas.

**Vi månar om** att hålla en god och öppen kommunikation och ni ska aldrig behöva tveka att höra av er under processens gång!

Vi vet av erfarenhet att genomförandet av förändringar i vissa sammanhang kan upplevas som lite stressande och att det kan kräva en del energi.

Illustrationerna och de skisser vi gemensamt har haft som grund samt ritningarna vi gjort är menade att vara till stor hjälp för att förmedla det tänkta slutresultatet.

**Planering** av in- och omflyttning bör göras i god tid om det är en byggnation som kräver start- och slutbesked så att ni kan planera logistiken.

**Möbel- och produktleveranser** och andra installationsleveranser kanske kommer efter att byggnationen och inredningen är slutförda och eventuellt ska andra montörer in för att montera exempelvis solavskärmning, gardiner eller andra ting. Störningar i leveransen p.g.a dålig planering kan få oönskade effekter och i de fall man får leveranser av skrymmande inredning bör man ha planerat var dessa ska förvaras under tiden de monteras.

Vi gör alltid en slutstädning efter avslutat arbete naturligtvis. Vid tillkommande externa leveranser efter slutförd besiktning, kan ett tips vara att göra en genomgång och besiktning på plats av eventuella skador, nedskräpning eller felaktigheter.

**Efter en tid** vill ni kanske göra eventuella kompletteringsbeställningar och vi finns alltid tillgängliga om ni behöver råd, stöd eller information.

” Vi tror att en bra miljö skapad med eftertanke kan bli både hållbar, vacker, funktionell och också lönsam i längden där de som vistas mår bra! ”

**IDERVALL**  

---

arkitektur 