

Projektlotsar - nu även i Sverige

Staffan Schartner
partner omniplan



Introduktionskurs PROJEKTLOTS för byggemenskaper



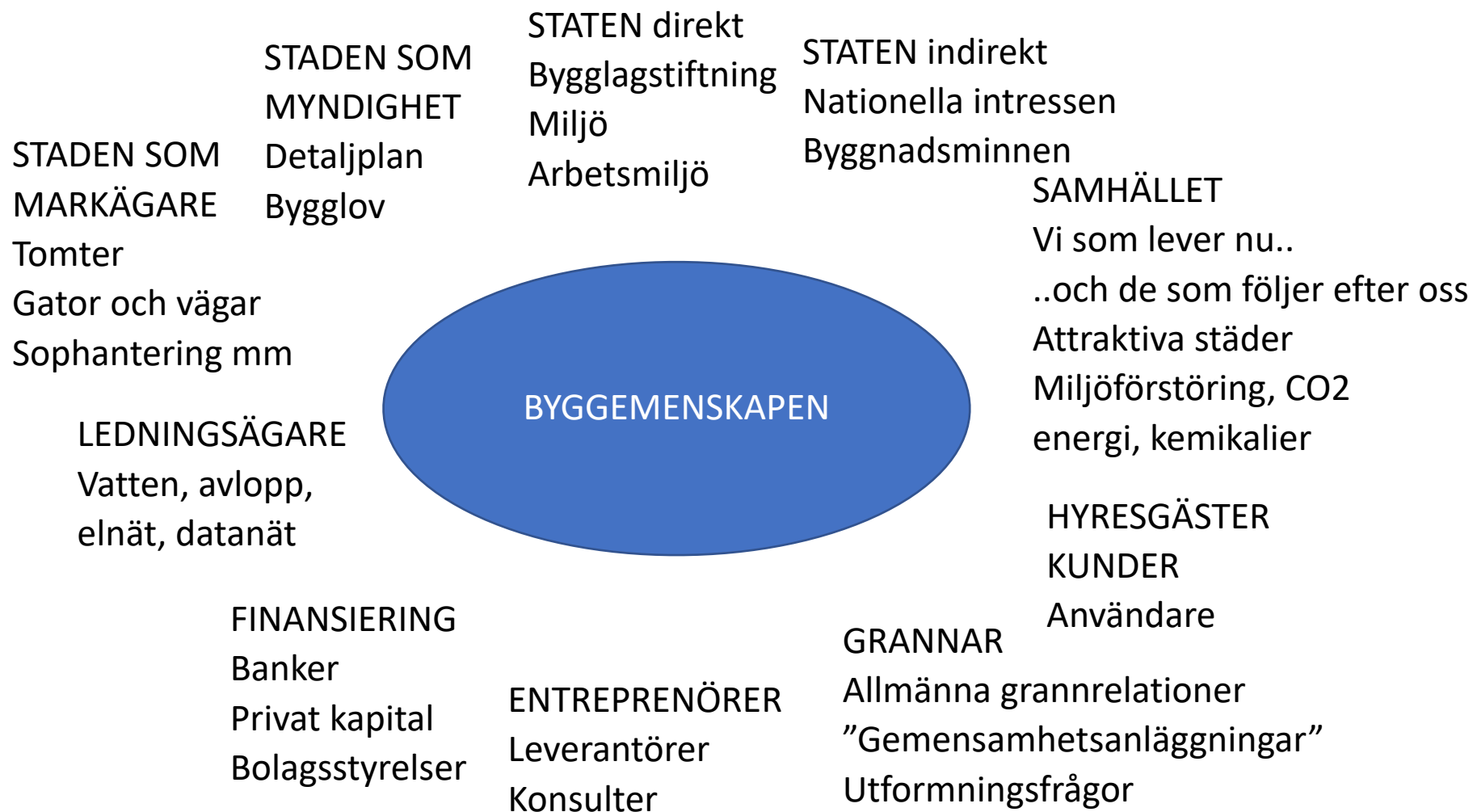
FÖRENINGEN FÖR
BYGGE**MENSKAPER**



DIVER**CITY**

o m n i p l a n

Det finns många intresenter i ett byggprojekt!



Enskilda
medlemmar

BYGGGEMENSKAPEN

Arbets-
grupper

Mark och
Exploatering Fastighetsbildn

KOMMUNEN

Byggnads-
inspektören Bygglov

Värdering

Banken

PROJEKTLOTSEN

Lednings-
ägare

Försäkring

Arkitekt Projekterings-
ledare

KONSULTER

VVS, El , Brand

Konstruktör

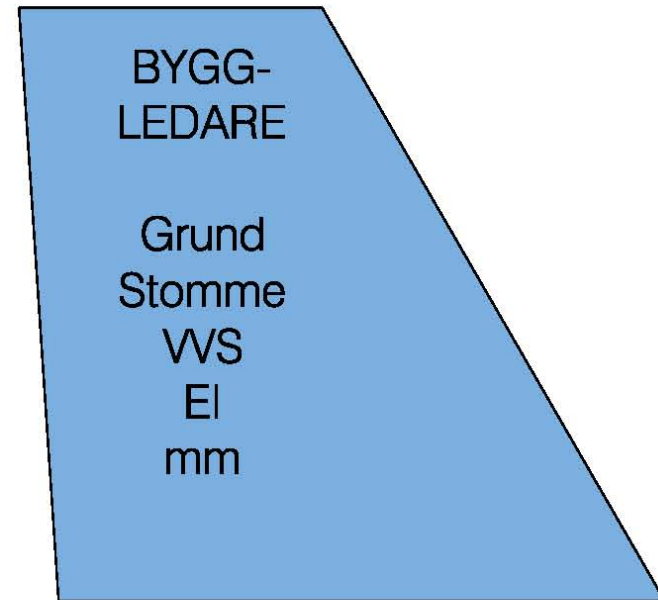
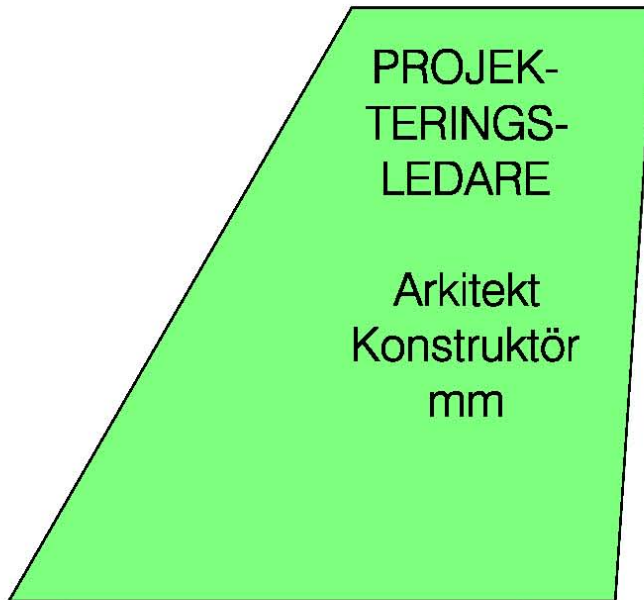
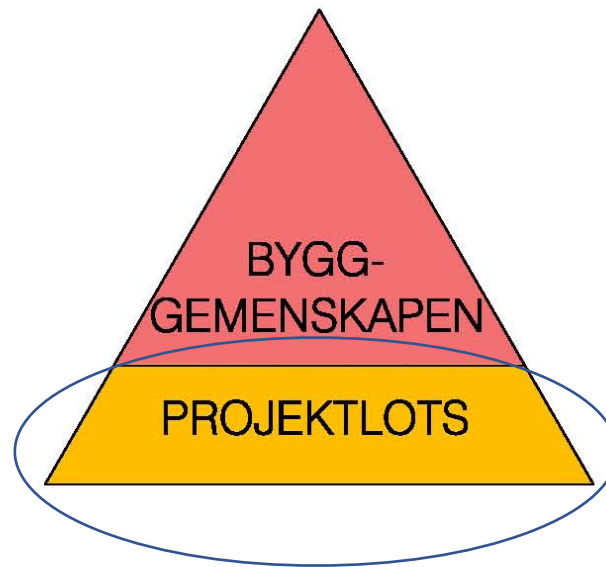
Byggledare Stomleverantör

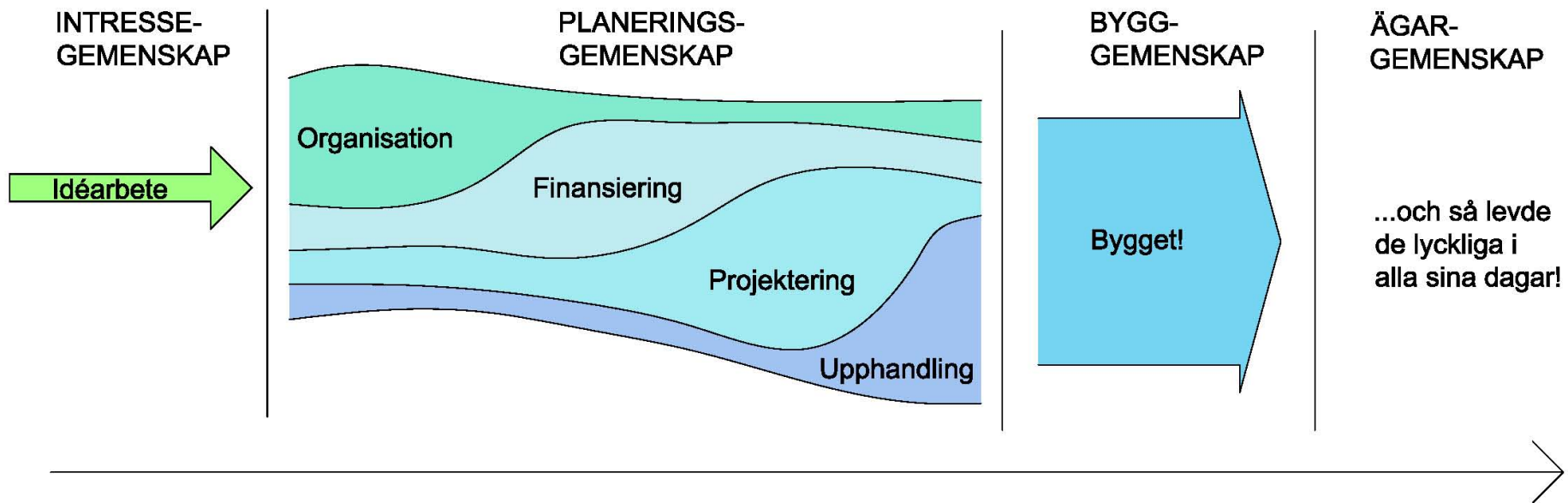
ENTREPRENÖRER/
LEVERANTÖRER

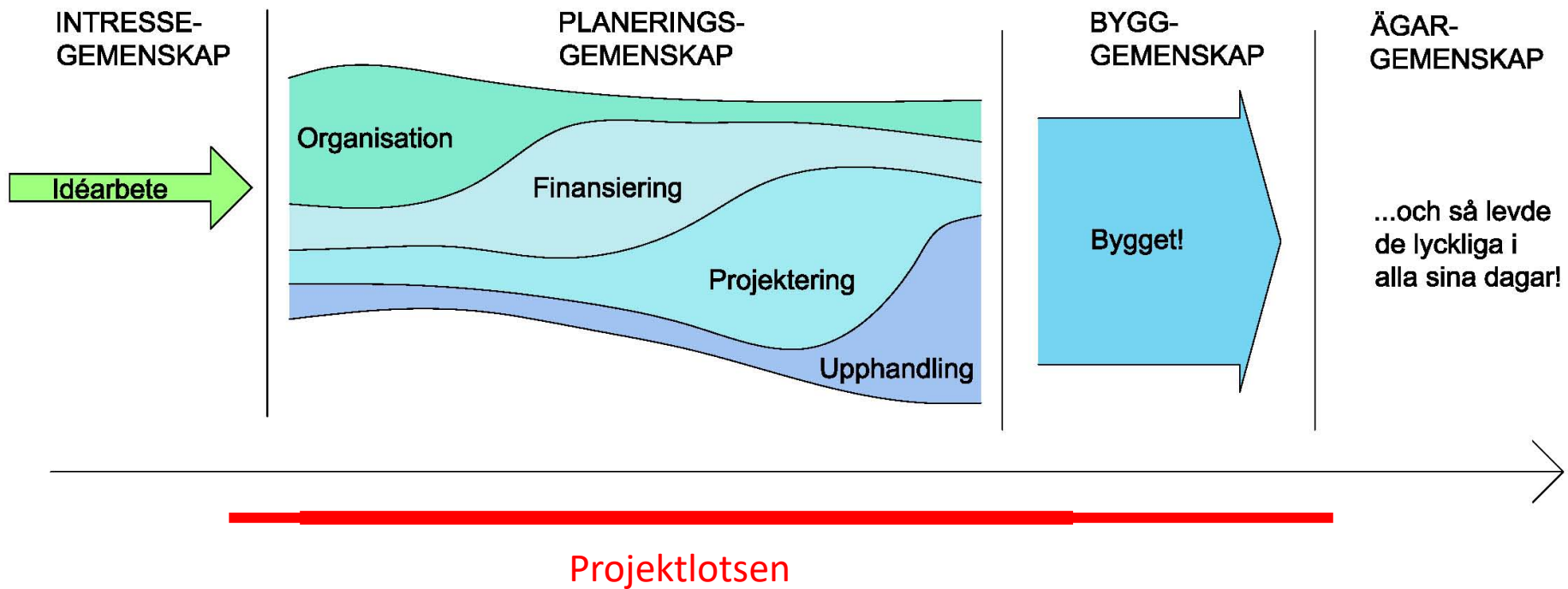
Markfirma

Köksleverantör









Byggemenskapens faser

IDÉSKEDE

UTFORMNINGSSKEDE

PRODUKTIONSSKEDE

INFLYTTNINGSSKEDE

Intresse-
gemenskap

Planerings-
gemenskap

Bygg-
gemenskap

Ägar-
gemenskap

- Idé
- Grupp
- Tomt

- Byggstart

- Inflytt



Byggemenskapens milstolpar (från processbilden)

IDÉSKEDE

UTFORMNINGSSKEDE

PRODUKTIONSSKEDE

INFLYTTNINGSSKEDE



- Idé
- Grupp
- Tomt

- Byggstart

- Inflytt

Idé och ändamål

Förening bildad

Mark-anvisning

Projektplan
Finansieringsplan

Medlemsavtal

Systemhandling

Ekonomisk plan

Lånelöfte

Tillträde mark

Startbesked

Taklagsfest!

Slutbesked

INFLYTT

Introduktion

Bakgrund

Processledning – Byggemenskapen som grupp

Byggprocessen – Organisation, budget, tidplan
Entreprenader, upphandling, risk

Juridik

Avtal, associationsformer, upplåtelseformer, lagar
Detaljplaner och markanvisningar, kommunala avtal

Finansiering

Fastighetsekonomisk grund, Fastighetsvärdering
Finansieringsmodeller, säkerheter, stödsystem

FYRA DAGAR

Torsdag 3 sep

Fredag 4 sep

17 diplomerade deltagare

Föreläsare

från banker, advokatbyråer,
universitet, konsultföretag,
entreprenadföretag,
Coompanion mm

Organisationer inom och
utom Divercity

Deltagare

från 6 olika europeiska länder
och olika delar av Sverige



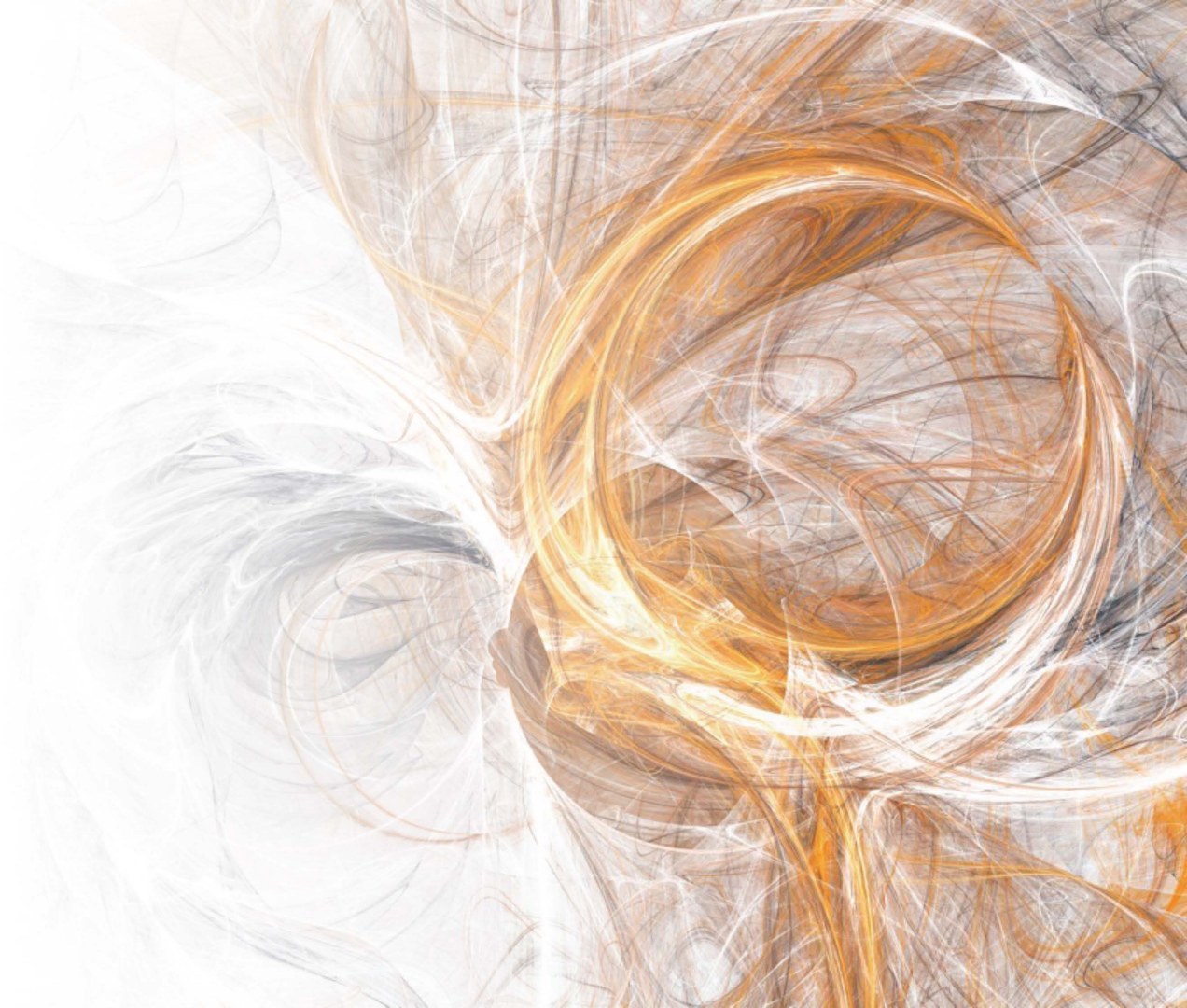
Utbildning för
projektlotsar
Stockholm
3 september 2020

Gruppdynamik, konflikthantering & processledning

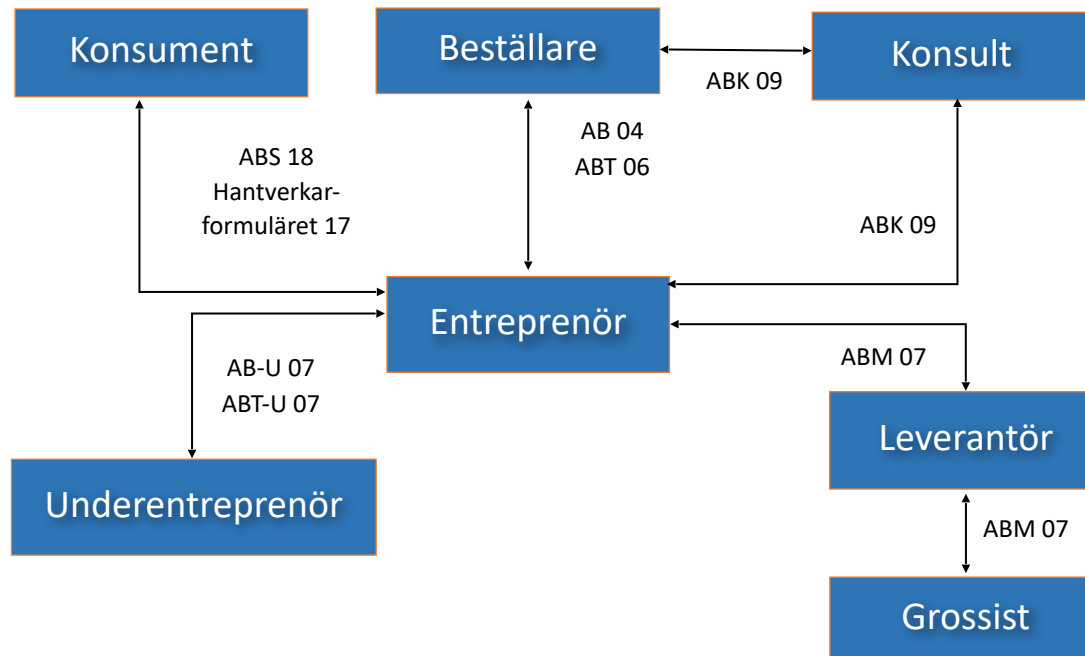


Lotsens roll

- Dansen mellan ledarskap och facilitering
- Att vara "tolk" i relationen mellan privata aktörer och professionella planerare
- Att hantera konflikter eller kontakta någon som kan det
- Att skickliggör gruppen i dialog, samverkan och konflikthantering



Introduktion – entreprenadjuridikens grunder



Introduktion – entreprenadjuridikens grunder

Entreprenadformer – Ansvar för utförande och funktion

Utförandeentreprenad: AB 04 (beställaren svarar för projektering och entreprenören för utförande)

Totalentreprenad: ABT 06 (entreprenören svarar för både projektering och utförande och för att projektet uppfyller avtalad funktion)

Upphandlingsformer

Delad entreprenad

Generalentreprenad

Samordnad generalentreprenad



AB 04 / ABT 06 (kapitelindelning följer arbetenas gång)

Förord

Begreppsbestämningar med anmärkningar

1. Omfattning
2. Utförande
3. Organisation
4. Tider
5. Ansvar
6. Ekonomi
7. Besiktning
8. Hävning
9. Tvist
10. Förenklad tvistlösning



Hedvig Cassne Lagrell,
Foyen

HYRESRÄTT > JORDABALKEN kap 12 (1734)

KOOP HYRESRÄTT > LAGEN om KHR (2002)

BOSTADSRÄTT > BOSTADSRÄTTSLAGEN (1930)

ÄGANDERÄTT (ägarlgh) > JORDABALKEN mm (2009)



FÖRENINGEN FÖR
BYGGEMENSKAPER



DIVERCITY

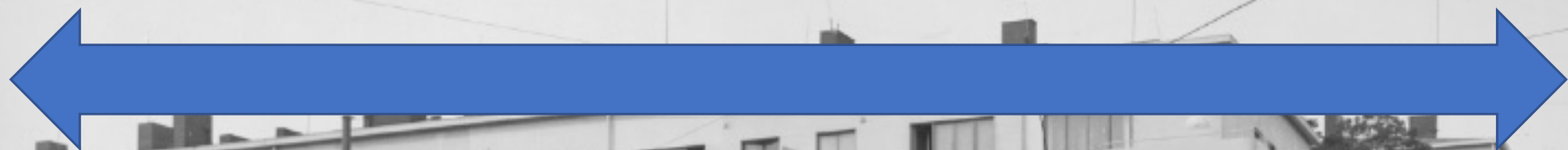
o m n i p l a n

**HYRES-
RÄTT**

**KOOP
HR**

**BOSTADS-
RÄTT**

**ÄGANDE-
RÄTT**



**Annans
kapital**

**Kooperativt
kapital**

**Eget
kapital**



FÖRENINGEN FÖR
BYGGEMENSKAPER



DIVERCITY

o m n i p l a n



Medlemsavtalet syftar till

- att klargöra medlemmarnas inbördes förhållanden,
- skydda medlemmarnas individuella rättigheter och
- beskriva hur knepiga situationer ska hanteras.



Medlemsavtalets innehåll

Vilka är vi? Medlemskap
Vad ska vi åstadkomma tillsammans?
Hur ska besluten fattas?
Vad får projektet kosta?
Vad ska var och en bidra med?
Hur blir vi fler?
Hur kan man lämna gruppen?
Hur och när kan någon uteslutas?
Vad händer vid dödsfall, skilsmässor etc?
Vem ska bo var? Vem ska göra vad?
Hur avslutas projektet?



FYRA UPPLÅTELSEFORMER
och massor av varianter.

ÖVERLAPPANDE REGLER
men också distinkta skillnader

MEDLEMSAVTAL centralt för att
kunna ta risker tillsammans

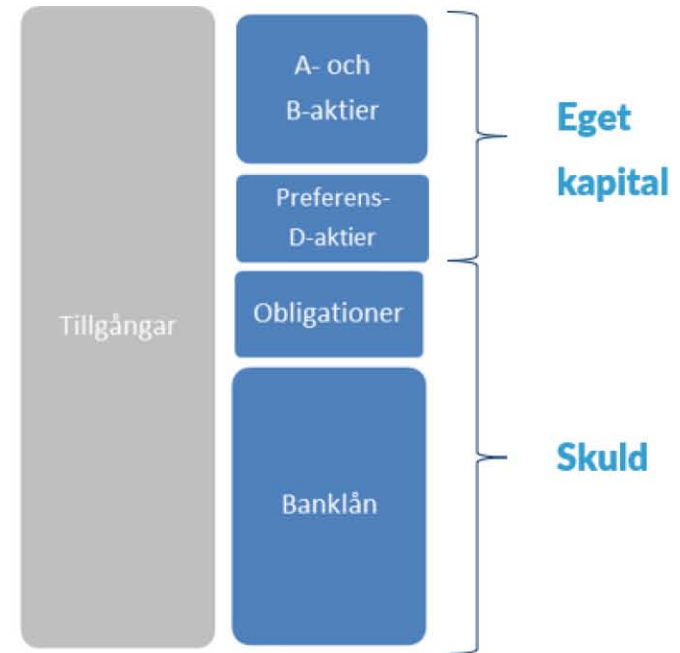
Vad är fastighetsekonomi?

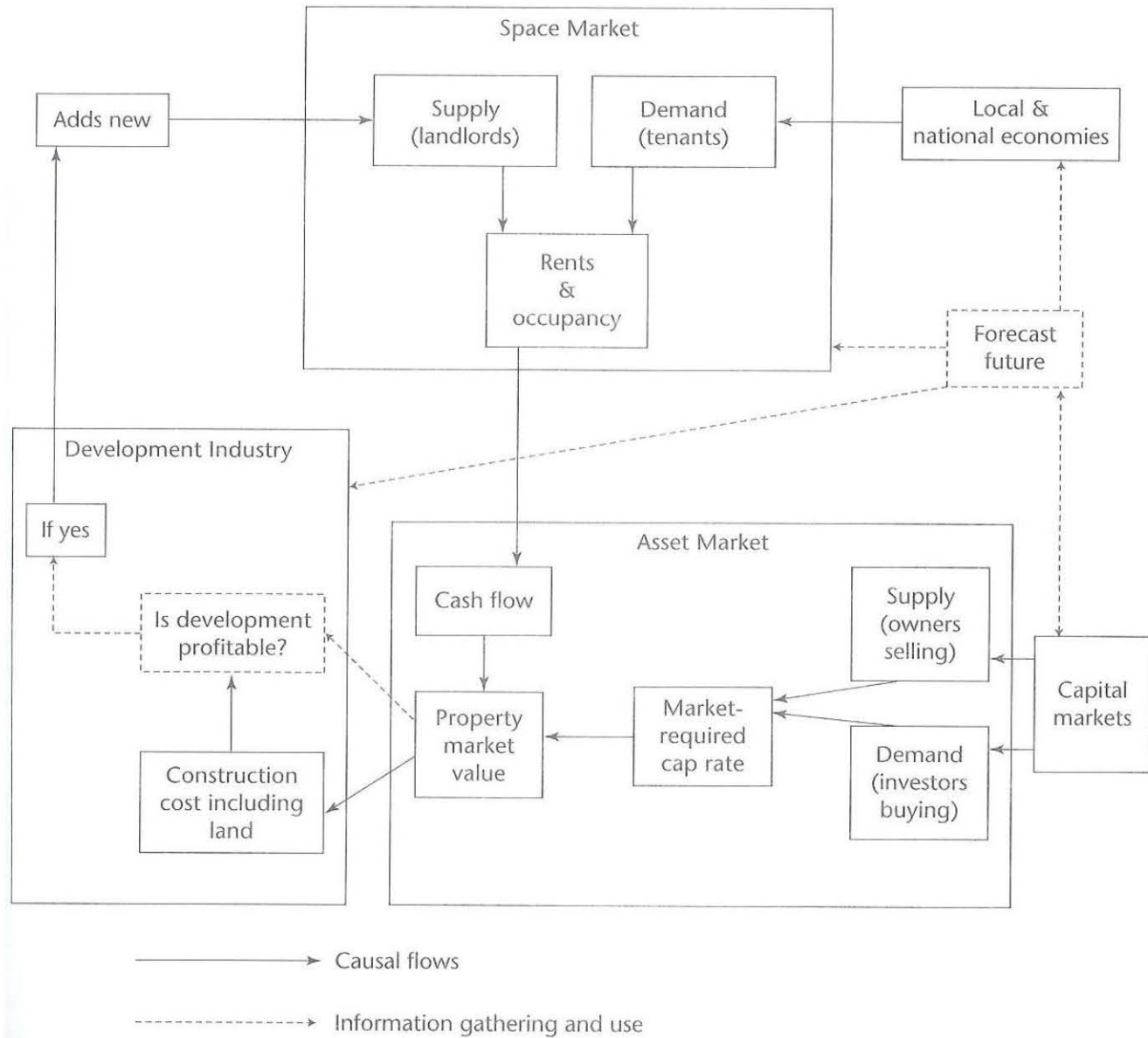
Nationalekonomi

- Efterfrågan och utbud

Företagsekonomi

- Investering
- Finansiering
- Förvaltning







Direktavkastningen baseras på tre komponenter

$$i = r_f + RP - g$$

where g = growth, r_f = risk free interest rate and RP = risk

Risikfria räntan (r_f)

SE GVB 2Y





Projektfinansiering i praktiken

Projektlots för byggemenskaper 2020-10-02



Anders Blomkvist,
Equator



Bild: Milkbar Design

