

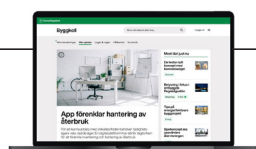


Aktuellt
från
Byggkoll!

Utvalda artiklar från **Byggkoll**

Här har vi på Byggkoll valt ut tre artiklar från det senaste halvåret. De ska ge dig som läsare inblick i och inspiration från samhällsbyggnadsbranschen. Vår nyhetssajt uppdateras dagligen med aktuella artiklar och reportage.

- [Så lyckades Stockholmsdems storsatsning på sensorer](#)
- [Det ska ersätta AB 04 och ABT 06](#)
- [Anders Sjelvgren: "Vi måste sänka våra kostnader, hitta nya lösningar"](#)



Byggkoll – viktiga nyheter
som du vill ha dem!



Så lyckades Stockholmshems storsatsning på sensorer

24 500 sensorer installerades i Stockholmshems lägenheter. Målet med projektet var att spara sex till sju procent energi, samt ge jämnare inomhustemperatur. Nu har resultatet kommit.

TEXT: Anna Hedenrud, Redaktör Förvaltning

Stockholmshem har sedan sensorerna installerades hunnit ha en uppvärmningssäsong med systemet i drift.

– Vintersäsongen var ganska tufft värdemässigt, både i december och januari var det flera väldigt kalla perioder, säger Anna Freiholtz, energichef vid Stockholmshem.

I våras gjordes en första utvärdering av projektet.

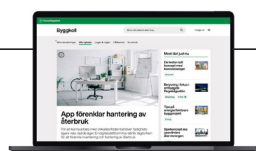
– Det var dels fastighetsutvärderingar, där vi ser att vi behöver ändra vissa parametrar, och dels en energiutvärdering. Vi har nu tillgång till väldigt mycket underlag kring temperatur i fastigheterna och hur värmestyrningen har påverkat framledningstemperaturerna, säger Anna Freiholtz.

Ny värmestyrningsmodell

Stockholmshem har med hjälp av de 24 500 sensorerna implementerat värmestyrning för att minska energianvändningen i fastigheterna. Projektet har varit framgångsrikt och man har nått den energibesparing på mellan sex och sju procent som var satt som mål.

Anna Freiholtz är mycket nöjd med resultatet.

– Det vi håller på med nu är ytterligare finintrimning. Både av systemet, vilken måltemperatur vi sätter i olika fastigheter samt ett utvecklingsarbete tillsammans med våra leverantörer. Vi har regelbundna avstämningsmöten med alla leverantörer och går igenom systemets funktion och vilka behov som finns framåt. →



Byggkoll – viktiga nyheter
som du vill ha dem!

”Sex procent av fjärrvärmeanvändningen motsvarar 17 miljoner kronor.”



Anna Freiholtz,
energiechef Stockholmshem

→ Anna Freiholtz betonar vikten av att i projekt som detta följa upp och utvärdera för att säkerställa att energibesparingen kan bibehållas framöver.

Här arbetar man mycket med att sätta rutiner för de nya arbetssätten och på bästa sätt använda och visualisera den data som sensorerna levererar.

Hur mycket motsvarar sex procent sparad energi i kronor?

– Sex procent av fjärrvärmeanvändningen motsvarar 17 miljoner kronor.

Började med en pilot

– Som fastighetsägare får man höra av leverantörerna att en viss teknik eller en viss lösning har jättestor potential att minska energianvändningen. Där tycker jag att det är viktigt att själv testa och utvärdera, säger Anna Freiholtz.

Stockholmshem gjorde tidigare en pilot och testade flera olika lösningar innan den storskaliga installationen och totalt har företaget nu 24 500 sensorer i lägenheterna.

– I piloten såg vi att här någonstans, på omkring 6 procent, var det vi trodde att vi skulle hamna på i snitt.

– Jag tänker att det alltid är bra när man gör den här typen av storskaliga satsningar att börja i mindre skala. Och sen göra en ordentlig utvärdering och basera kommande beslut på resultatet för pilotinstallationen.

Hur gick det med inomhustemperaturen i projektet?

– Vi ser att vi får en väldigt stabil styrning mot måltemperaturen. Vi arbetar vidare med fastigheter som uppvisar större spridning av temperaturdata från sensorerna. Målsättningen är att alla våra lägenheter ska ha ett gott inomhusklimat, säger Anna Freiholtz.

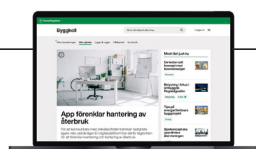
Förvaltningen kräver resurser

Hon menar att det också är viktigt är att inte glömma bort förvaltningsskedet. Det kräver både tid och resurser.

– Det handlar om den löpande driften, där det är många olika arbetsmoment som ingår. Till exempel att våra energitekniker och driftingenjörer ska felsöka om det är något som inte fungerar och att våra områdestekniker kompletterar med sensorer i lägenheter där det saknas.

I förvaltningsskedet handlar mycket om att upprätthålla styrningen och bibehålla den lägre energinivån i fastigheterna.

– Vi har löpande avstämningar med våra leverantörer, och följer upp våra fastigheters energianvändning, så att den inte drar iväg. Det är viktigt att också få med förvaltningen av värmestyrningen i den uppföljningen, säger Anna Freiholtz. ●





Det ska **ersätta** AB 04 och ABT 06

Byggandets kontraktskommitté, BKK, har gått ut med en remiss på två nya standardavtal. De ska ersätta AB 04 och ABT 06 och planen är att de ska vara på plats till sommaren 2025.

TEXT: Johan Rosholm, Redaktör Anläggning

Efter åtta års arbete har revideringen av nya standardavtal nått en milstolpe. Förslagen till ersättare av AB 04 och ABT 06 har skickats på remiss. De heter AB 25 och ABPU 25 och ska ersätta AB 04 respektive ABT 06.

AB 25, är en förkortning för Allmänna Bestämmelser för utförandeentreprenader avseende byggnads- anläggnings- och installationsarbeten.

ABPU 25 står för Allmänna bestämmelser för projekterings- och utförandeentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten.

Det är den ideella föreningen Byggandets kontraktskommitté som ligger bakom de nya avtalen. Dess ordförande, Mats Karlsson från Trafikverket, är nöjd nu när förslagen till nya bestämmelser är på remiss.

– Det känns väldigt bra. Det blir trots allt en milstolpe i arbetet när det går ut på remiss, säger han.

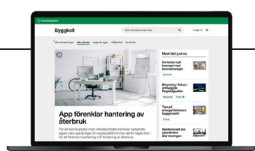
Mats Karlsson framhäver att avtalen nu blir tydligare än tidigare.

Ny struktur

Han berättar för Byggkoll att de som använder avtalen idag till stora delar kommer att känna igen sig. Bland annat i hur upplägget är. Men ändringar har gjorts. Bland annat i strukturen och kapitelindelningen i de två avtalen, med ny placering av olika delar.

– Vi upplever att den nya strukturen passar bättre till hur kontrakt utformas och hur affärerna är uppbyggda. Där kommer det vara nyheter. Sedan kommer man att känna igen sig i de enskilda paragraferna till stora delar, säger Mats Karlsson.

I AB 04 och ABT 06 finns det i dag kommentarer till innehållet. I de nya avtalen kommer de inte finnas med längre. Utan det kommer att skrivas en



Byggkoll – viktiga nyheter
som du vill ha dem!

→ egen bok med Motiv, alltså en skrift som beskriver motiven bakom innehållet i de olika paragraferna. Där ska också bakgrunden till utformningen av texten av paragrafen ges och vilka överväganden som gjorts vid formuleringen.

– Vi kände att det finns ett behov av att ha mer text än vad det finns i kommentarerna. Därför har vi beslutat om Motivarbetet. Det arbetet pågår parallellt och planen är att det ska komma ut samtidigt som avtalen.

Men innehållet kommer inte att skickas ut på remiss. Eftersom det är en skrivning om hur motivförfattarna tolkar de olika paragraferna, tillägger Mats Karlsson.

Fokus på kvalitet

I arbetet med de nya avtalen har fokus också lagts på områden som miljö, arbetsmiljö och kvalitet. Just det sista var något som funnits med under hela arbetet med de nya utgåvorna.

– Det finns utmaningar i arbetet med kvalitet i branschen. Det stärks nu upp genom förtydliganden om hur och när dokumentation ska redovisas, säger Mats Karlsson.

Utöver det har principerna för tvistehantering setts över. Till exempel har ett verktyg kallat förenklad tvistelösning lyfts in. Vilket ska fungera som ett verktyg för att lösa och reda ut meningsskiljaktigheter i ett tidigt skede.

Även projekteringsansvaret har setts över. Och förtydligats för att få färre missförstånd och stödja funktionskrav än mer.

– Vi har tagit ett tydligare grepp om vad projektering innebär, säger Mats Karlsson.

Digitalisering kommer in

I de nya avtalen är det ett stort fokus på digitalisering. I de tidigare avtalen berördes detta inte alls. Nu öppnas det upp för att kunna hantera ett helt digitalt arbetssätt i de nya avtalen.



”Det känns väldigt bra. Det blir trots allt en milstolpe i arbetet när det går ut på remiss.”

Mats Karlsson,
ordförande BKK

Till exempel definieras det i avtalen vad en digital modell är för något. Mats Karlsson säger att det finns olika uppfattningar i branschen om vad ett digitalt arbetssätt är för något. Här sätter man ner foten och menar att ett digitalt arbetssätt är när man arbetar helt modellbaserat.

– Du arbetar i en digital modell och samtliga parter gör på det sättet.

Bestämmelserna om digitalisering kommer till exempel in vad gäller rangordning av handlingar som finns i avtalen. Samma sak gäller planer

som entreprenörerna ska upprätta, som vanliga projektplaner, tidplaner och så vidare.

– Men man ska även upprätta planer avseende informationshantering och informations säkerhet. För arbetar man digitalt innebär det att information mellan parterna kommer att spridas på ett annat sätt, säger Mats Karlsson.

Enligt de nya avtalen ska hanteringen av information göras under säkra former. Det har också lyfts in som krav om hur parterna ska hantera det. Samtidigt går det inte ner på detaljnivå.

– Mer tekniska bitar avseende digitalisering hör inte hemma i den här typen av standardavtal. Det ligger till exempel i tekniska beskrivningar och administrativa föreskrifter.

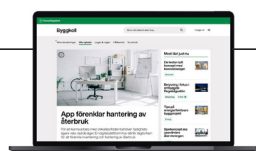
På remiss

AB 25 och ABPU 25 är på remiss till 28 februari 2025. Den som vill kan lämna synpunkter på innehållet. Remisserna finns hos Svensk Byggtjänst, som fått i uppdrag av BKK att hantera remissprocessen.

Planen är att standardavtalen ska finnas tillgängliga från sommaren 2025.

Standardavtalet ABK 09, för konsultuppdrag, berörs inte av ändringarna. ●

Remissen för AB 25 och ABPU 25 – bygggtjanst.se





Anders Sjelvgren: ”Vi måste sänka våra kostnader, hitta nya lösningar”

Nästa år införs Boverkets nya byggregler. I en stor intervju berättar generaldirektör Anders Sjelvgren om regelförändringarna, bygglovsprocessen, sin vision och vad i förändringen som oroar honom mest.

TEXT: Ingar Lindholm, Chefredaktör och ansvarig utgivare

I november publicerades Boverkets nya byggregler på myndighetens hemsida. Regelverket träder ikraft 1 juli 2025, och oron i samhällsbyggnadssektorn är stor inför förändringen. Bland annat finns frågetecken kring hur reglerna ska tillämpas och hur olika yrkesroller kan påverkas.

– Egentligen så ändrar vi inte något i det processuella, eller hur man ska hantera de här frågorna som bygglovshandläggare eller byggnadsinspektör. Men vi har ju sett att man inte har

gjort riktigt så som systemet är tänkt, säger Anders Sjelvgren.

Han förtydligar:

– Så som det var tänkt är det ingen stor skillnad, men så som vi har gjort kommer det att vara en stor skillnad.

Som exempel nämner han det tekniska samrådet.

– Kommunen ska inte bedöma några egenskaper i det tekniska samrådet. Utan det kommunen och tjänstemän ska göra är att bedöma byggherrens förmåga att uppfylla samhällskraven. Det är det som →



Byggkoll – viktiga nyheter
som du vill ha dem!

→ det handlar om, och det tydliggör vi lite mer i de här reglerna, säger Anders Sjelygren.

Byggherren är ansvarig

Han poängterar att byggherren är ansvarig för att byggnaden ska klara samhällets minimikrav, och att det är dessa minimikrav som byggreglerna omfattar. Kommunen ska bedöma om byggherrens organisation är tillräcklig. I organisationen ingår inte bara byggherrens egen personal utan även till exempel projektörer som byggherren anlitar.

– Det innebär också att projektörerna måste ta ansvar gentemot byggherren att förklara vad som är samhällets minimiregler. Man kan inte säga att ”byggherren ville något annat”, säger Anders Sjelygren.

Det låter som om det kan bli ganska utmanande?

– Ja, lite beroende på vilken egenskap man har varit. För vissa kanske det har varit naturligare, om man tittar på bärförmåga och brand. Men inom andra har det nog inte varit lika tydligt.

Många är oroliga för att reglerna ska öppna för en lägre kvalitet på det som byggs. Hur ser du på det?

– Jag tror att det är ett missförstånd. Boverkets byggregler handlar om samhällets minimikrav. Om man tittar på föreskrifterna så ser man att de inte har förändrats så väldigt mycket. Däremot så tror jag att många tror att reglerna innehåller fler eller mer saker än vad de gör. Reglerna handlar om vad vi absolut inte ska tillåta i samhället.

Då kan man uppfatta att det kanske är en kvalitetssänkning?

– Som byggherre bör du uppfylla byggreglerna, annars är det olagligt. Men antagligen bör byggherren ha större ambitioner med sin byggnad än att göra något som inte är olagligt. Det borde finnas en

betydligt högre nivå. Den måste drivas av den som ska bruka byggnaden. Då måste vi acceptera att det kan vara olika. Människor har olika önskemål om vad vi vill lägga för resurser på vårt boende.

Jag har funderat på vad som är din rekommendation till mindre professionella byggherrar. Man kan tänka sig en bostadsrättsförening eller en privatperson.

– Ja, det kan man möjligtvis tycka är lite märkligt med vårt system. Vi gör ju ingen skillnad på det. Byggherren är byggherre oavsett om du bygger en gång i livet eller kontinuerligt.

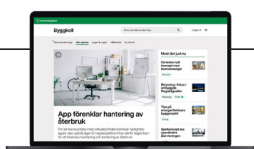
Det är där kommunen ska bedöma byggherrens förmåga att uppfylla samhällskraven. Där behöver den kommunala tjänstemannen lägga mer engagemang i den svaga. Att verkligen se till att den bygger kompetens i sin organisation för att kunna uppfylla kraven.

Vilken vision har Boverket, och vilken vision har du själv?

– För det första så handlar det väldigt mycket om att vi måste få en mer innovativ bransch. Vi måste sänka våra kostnader, hitta nya lösningar. Så min vision är att vi inte har ett så ensartat byggande, utan att det faktiskt finns olika typer av byggnader som byggs för att möta olika behov. Men också att vi får till mer utveckling i våra byggnadsmaterial och vårt byggsätt.

Menar du att våra nuvarande byggregler har stått i vägen för det?

– Ja, det vill jag mena. De har varit väldigt detaljerade och när de är detaljerade så styr de mot så som vi har gjort tidigare. Men sen är det ju branschen som måste möta det med nya lösningar. Som myndighet kan vi bara skapa förutsättningar för branschen att använda det här på så sätt. Sedan måste ju branschen göra det.



Byggkoll – viktiga nyheter
som du vill ha dem!

→ Ta både möjligheterna och ansvaret?

– Ja, just det.

Å andra sidan, vad är det som möjligen håller dig vaken om nätterna? Finns det någon oro i det här?

– Den gäller egentligen inte när vi inför de här byggreglerna. Vi har problem med vårt kontroll- och tillsynssystem. Det borde vi titta över och göra det mer professionaliserat. Och inse att det finns byggnader som kanske behöver kontrolleras i de tekniska egenskapskraven på ett annat sätt än vad vi gör. Det blir mer tydligt nu.

Vem ska stå för den utvecklingen?

– Det handlar om lagstiftning. Det är ju riksdagen som fattar beslut om lagarna. Vi har flera gånger pekat på att man borde reformera det och göra det lite annorlunda. Det är egentligen oberoende av byggreglernas förändring, men det blir viktigt att det kommer till, tycker jag.

Ser du några tecken på att det är på gång?

– Ja, haverikommissionen pekade ju på det för bärförmåga och brand. Men vi tycker nog att man behöver titta på det i en helhet. Det har ju inte kommit än hur regeringen tänker ta sig an haverikommissionens slutsatser, men någon typ av utveckling kommer säkert att ske.

Vem är det som avgör om en byggnad är korrekt utformad?

– Byggherren är ansvarig för att byggnaden uppfyller samhällets minimikrav. Det som händer i slutbeskedet är att kommunen ska fastställa att byggnaden uppfyller samhällets minimikrav. Det är inte något godkännande.

Tror du att det blir vanligare med nekade slutbesked framöver?

– Nej, det tror jag inte. Man tror att kommunen bara skulle kunna titta på byggnader och se om de uppfyller samhällets minimikrav. Men om vi tittar på de stora ras som vi har haft, så har det handlat om detaljer i konstruktionslösningar. Det är inte något som man bara ser eller kan upptäcka. Det måste fortsätta att vara så att det är byggherren som har ansvaret, säger Anders Sjelvgren. ●

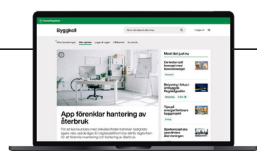
OM Intervjun

Boverkets generaldirektör Anders Sjelvgren intervjuades vid inspelningen av AMA Aktuellt i november 2024.

Intervjun finns även att se på byggjanst.se/ama/aktuellt

Fördjupningsmaterial

Här finns författningarna: forfattningssamling.boverket.se



Byggkoll – viktiga nyheter
som du vill ha dem!