



Uppdragsbeskrivning

P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

KURSNAMN: Byggteknik och lokalanpassning (FFG11 HT26 BYL, YFAF-BYL, 30 Yh-poäng)

KLASS: Fastighetsförvaltare 11 (FFG11) **TERMIN:** HT2026 **UPPDRAGSGIVARE (fiktiv):**

Fastighetsägaren till Frihamnen 16, Göteborg **UTDELAD:** 29 september 2026

KOMPLETTERINGAR: Kompletterande information till uppdraget kan tillkomma till och med 6 oktober 2026. Håll koll på kurssidan.



1. INLEDNING OCH KONTEXT

Ni sitter i byggnaden. Frihamnen 16 på Lindholmen är ett verkligt hus i ett område som byggs om i grunden, och den lokal som Newton i dag disponerar är i detta uppdrag **fiktivt uppsagd**. Hyresgästen flyttar ut, lokalen blir tom, och fastighetsägaren vänder sig till er som förvaltare för att fylla den igen.

Det är förvaltarens vanligaste stora uppgift: en verksamhet ska in i ett hus som redan finns. Lokalanpassning är inget eget hantverk och ingen egen juridik – det är ett vanligt ombyggnads- eller ändringsprojekt, och det hanteras som vilket byggprojekt som helst. Skillnaden mot nybyggnad är att huset överraskar, att bärande delar inte får röras hur som helst, att regelkrav slår till vid ändring och att en verksamhet ska fungera runt omkring under tiden.



Uppdragsbeskrivning

P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

2. UPPDRAGETS KÄRNA

Ni agerar som förvaltare åt fastighetsägaren. Uppdraget är att **hitta en ny verksamhet till den tomma lokalen och planera den ombyggnad som krävs** för att den ska fungera – från behov till ett genomförbart, motiverat förslag som håller inför både fastighetsägaren och byggnadsnämnden.

Ni ska väga **minst två realistiska verksamheter** mot läget (Lindholmen/Frihamnen), byggnaden och marknaden, välja en och motivera valet. Sedan driver ni kedjan: behov → förutsättningar → krav → lösning → ekonomi → genomförande. Fastighetsägarens avkastningskrav på projektet är **direktavkastning över 10 procent** på den investering ombyggnaden innebär.

Ni ska **inte** projektera. Ni ska kunna säga *vad* ni vill ha och *varför*, och ni ska veta var er egen kompetens tar slut och en sakkunnig måste in. Att redovisa vad ni inte vet är en styrka, inte en svaghet.

3. AVGRÄNSNING

Kursen omfattar **inte installationer**. Uppdraget tar därför inte sikte på värme, ventilation, kyla, el, belysning eller styr. Där en installation påverkar er lösning (ett storkök, ett fläktrum som står i vägen) räcker det att ni konstaterar att frågan finns och pekar ut vilken expert som äger den.

Det ni ska ha koll på och redovisa:

- **Tillgänglighet** – entré, nivåskillnader, hiss, WC, orienterbarhet.
- **Brandsäkerhet** – brandceller, utrymningsvägar, verksamhetsklass, vad en ändrad verksamhet utlöser.
- **Ljudavskiljning** – mellan lokaler, mot grannar, mot omgivningen.
- **Fungerande lokaler** – planlösning som håller för verksamheten: flöden, samband, rumsstorlekar, dagsljus, logistik.
- **Flexibilitet** – hur lokalen kan byggas om nästa gång, och vad i er lösning som låser den.

Byggnadens grund, stomme, stomkomplettering och klimatskal ingår i förundersökningen (område B). Regelverket berörs på översiktlig nivå (område C); djup regeldetalj är inte uppdragets poäng.



Uppdragsbeskrivning

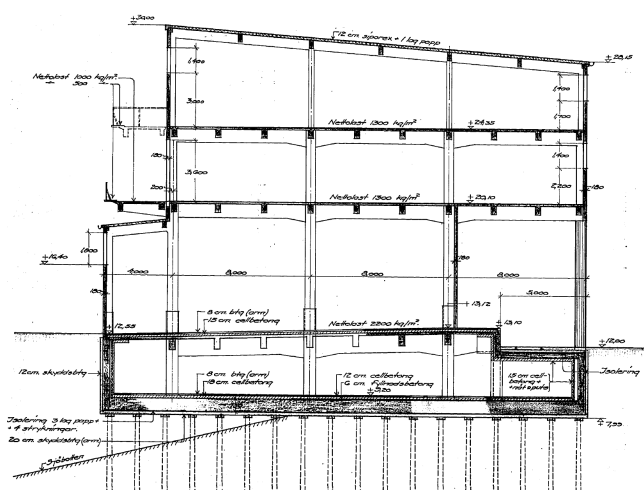
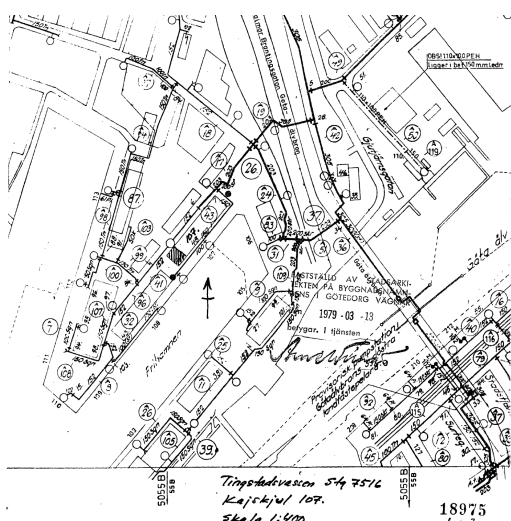
P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

4. UNDERLAG

Ni får [arkivritningar för Frihamnen 16](#). I övrigt bygger förundersökningen på **egen inventering på plats**: gå igenom lokalen, mät översiktligt, fotografera, jämför med ritningarna och markera det som inte stämmer. Det är avsiktligt. Det ni inte kan fastställa redovisar ni som osäkerhet med förslag på hur det skulle undersökas vidare.

Kursens material (områdena A–E, dagssammanfattningarna, slides, Pluggkompisen) är ert stöd. Allt ni hittar om byggnaden och området i offentliga källor får användas – med källa.





Uppdragsbeskrivning

P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

5. LEVERABLER

En strukturerad utredning riktad till fastighetsägaren, med följande delar. Varje del ska vara ett snäpp mer än en beskrivning: motivera, väg alternativ, visa konsekvenser.

1. **Verksamhetsval och behov.** Förslag på minst två verksamheter vägda mot läge, byggnad och marknad. Val och motivering. Behovet översatt till ett **prioriterat program** där krav skiljs från önskemål.
2. **Klassificering av åtgärden.** Ändring, ombyggnad eller ändrad användning – motiverat, och vad klassificeringen utlöser.
3. **Förundersökning av Frihamnen 16.** Byggnadens förutsättningar utifrån arkivritningar och egen inventering: grund, stomme och bärande delar, klimatskal, brandceller och utrymning, tillgänglighet, möjliga riskkonstruktioner och dolda förhållanden. Tydligt vad ni **inte** kunnat fastställa och hur det skulle undersökas.
4. **Kravbild.** Vilka krav som utlöses inom tillgänglighet, brand och ljud, och var **kravanpassning** kan bli aktuell – med motivering och översiktlig hänvisning till regelverket (PBL, BFS 2024-serien).
5. **Lösningförslag.** Ett genomförbart förslag med enkel **planlösningsskiss** (handritad duger). Minst **två målkonflikter** redovisade och hanterade – till exempel öppen planlösning mot brandceller, tillgänglighet mot befintlig stomme, flexibilitet mot ljudavskiljning.
6. **Ekonomisk kalkyl.** Schablonkalkyl: investering (kr/m²), inventarier, drift och underhåll, hyresintäkt (kr/m² och år) – prövad mot **direktavkastning > 10 %**. Visa att förslaget bär sig eller vad som krävs för att det ska göra det. Redovisa alla antaganden; transparensen väger tyngre än siffrornas exakthet.
7. **Hållbarhet.** Återbruk, materialval och klimatskal i förslaget, och kort hur det förhåller sig till ESG/taxonomi på principiell nivå. Integrerat i lösningen, inte påklistrat.
8. **Aktörer, genomförande och tidplan.** Vilka aktörer som behövs (KA, konstruktör, brand- och tillgänglighetsakkunnig m.fl.), entreprenad- och ersättningsform med motivering, myndighetsstegen (lov/anmälan → tekniskt samråd → startbesked → slutsamråd → slutbesked) och en **grov tidplan**. Hantera att huset är i drift under tiden.
9. **Risikanalys för projektet.** De viktigaste teknik-, myndighets- och ekonomiriskerna och hur ni möter dem.
10. **Besluts-PM till fastighetsägaren.** En kort, saklig sammanfattning att lägga på beställarens bord: rekommendation, vad den innebär, de avgörande avvägningarna.

Som **bilaga**: gruppens projektdokumentation enligt avsnitt 7 (projektplan, protokoll, frågelogg, lägesrapporter).



Uppdragsbeskrivning

P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

6. ARBETSMETODIK

Grupparbete. Grupperna sätts samman av utbildningsledaren och meddelas i samband med utdelningen. Gruppen ansvarar gemensamt för leveransen och var och en ska kunna svara för helheten vid förhöret.

Verktyg och AI. All informationsinhämtning är tillåten, även AI. Bra användning av verktyg är ett plus: att låta AI läsa arkivritningar, sammanställa källor, räkna på kalkylen eller kritisera ert eget utkast är precis vad en förvaltare gör i dag. Men **Mattias och MatAlas kommer att vara skoningslösa i att anmärka på AI-genererat material av låg kvalitet** – text som låter bra men inte säger något, sektioner och planer som är fel, siffror utan källa, generiska formuleringar som inte handlar om just det här huset. Det som lämnas in ska ni förstå och kunna försvara mening för mening. Slarvigt eller dåligt AI-material bedöms som slarvigt eller dåligt material, oavsett vem som skrev det.

Spårbarhet. Gruppen ska löpande föra **protokoll från sina möten** och en **förteckning över ställda frågor och mottagna svar** (till kursledaren, till externa, till AI). Framdrift och historik ska gå att följa. Det är en del av bedömningen av gruppens arbete, inte en formalitet.

Handledning sker enbart på schemalagda tider – 6/10, 12/10 och 20/10 samt förhöret 27/10 – **inte per mail, SMS eller på annat sätt**. Frågor som uppstår mellan tillfällena skrivs ned i frågeloggen och tas vid nästa handledning. Kompletterande information från kursledaren läggs på kurssidan till och med 6 oktober.



Uppdragsbeskrivning

P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

7. OBLIGATORISKA MOMENT OCH TIDPLAN

Arbetet planeras och redovisas **veckovis**. Följande moment är obligatoriska för alla i gruppen.

Datum	Moment
29/9 (ti)	Uppdraget delas ut på plats. Grupper meddelas.
2/10 (fr) kl 16.00 – Obligatoriskt 1: Projektplan	Gruppen lämnar in ett dokument som innehåller: gruppens egna mål för arbetet; WBS (arbetsstruktur) och RBS enligt metoden från Projektledning; tidplan fram till inlämning; riskanalys av det egna arbetet ; beskrivning av arbetsområden och vem som ansvarar för vad; gruppens spelregler för tider, närvaro, kommunikation och beslut. Från och med nu förs mötesprotokoll och frågelogg löpande.
6/10 (ti)	Handledning (schemalagd). Sista dag för kompletterande information från kursledaren.
9/10 (fr) – Obligatoriskt 2: Lägesrapport 1	Gruppen redovisar läget: hur väl följer ni planen, tidplanen och spelreglerna, vad har ändrats och varför. Protokoll och frågelogg bifogas.
12/10 (må)	Handledning (schemalagd).
16/10 (fr) – Obligatoriskt 2: Lägesrapport 2	Samma som 9/10.
20/10 (ti)	Handledning (schemalagd).
25/10 (sö) kl 23.59	Inlämning av utredning med bilagor. <i>Laddas upp på Learnpoint + mail till mattias.johansson@syncprojekt.se</i>
26/10 (må) em	Muntlig redovisning, 10–15 minuter per grupp.
27/10 (ti)	Förhör per grupp – obligatoriskt för komplett betyg . Alla i gruppen ska kunna svara för helheten.
30/10 (fr)	Skriftligt prov i Dugga – prövar teorin separat. P1 prövar tillämpningen.

Hur lägesrapporterna 2/10, 9/10 och 16/10 lämnas in meddelas på kurssidan.



Uppdragsbeskrivning

P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

8. INLÄMNING OCH REDOVISNING

- **Formkrav på utredningen.** Försättsblad med gruppnummer och namn, innehållsförteckning, tydlig disposition efter leverablerna i avsnitt 5, källhänvisningar, planlösningsskiss och kalkyl som bilagor. Ett enda PDF-dokument. ⚠ *Riktmarke för omfång: 8–12 sidor huvudtext plus bilagor.* Namngivning: [BYL_FFG11_Grupp_#nummer_Frihamnen_16.pdf](#).
- **Bilaga: projektdokumentation.** Projektplanen från 2/10, lägesrapporterna, mötesprotokollen och frågeloggen.
- **Muntlig redovisning 26/10.** 10–15 minuter per grupp inför klassen. Utgå från besluts-PM:et: vad rekommenderar ni fastighetsägaren, varför, och vilka avvägningar var svårast. Sektion, planskiss och kalkyl ska visas.
- **Förhör 27/10.** Per grupp, med frågor till enskilda gruppmedlemmar om helheten och om de olika delarna.



Uppdragsbeskrivning

P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

9. BEDÖMNING OCH BETYGSKRITERIER

Projektuppgiften betygsätts **IG–VG** och är det moment i kursen som kan ge VG. Det skriftliga provet ger IG–G. Kursbetyget baseras på en sammanvägning av samtliga bedömningsunderlag.

Ur kursplaneringen (fastställd av ledningsgruppen 2025-06-16):

- **Icke godkänt (IG):** Den studerande har fullföljt kursen men inte uppnått samtliga mål för kursen.
- **Godkänt (G):** Den studerande har fullföljt kursen och uppnått samtliga mål för kursen.
- **Väl godkänt (VG):** Den studerande har uppnått samtliga mål för kursen. Den studerande kan dessutom *självständigt och med säkerhet bedöma och hantera vanliga byggnadstekniska problem som en förvaltare stöter på i sitt arbete.*

Så tillämpas det på P1. Bedömningen utgår från förståelse, omdöme och helhet – inte teknisk exakthet.

- **För G** krävs att samtliga leverabler finns med på en godtagbar nivå, att de obligatoriska momenten är genomförda (projektplan, två lägesrapporter, förhör) och att projektdokumentationen visar spårbarhet.
- **För VG** krävs därutöver att gruppen väger, motiverar och visar konsekvenser i stället för att beskriva – och det måste synas särskilt i fyra delar: **lösningsförslaget och målkonflikterna, den ekonomiska kalkylen, besluts-PM:et till fastighetsägaren och helheten**, inklusive en tydlig gräns för var er egen bedömning tar slut och en sakkunnig måste in. VG är ett omdömes- och helhetsbetyg – det nås inte genom att glänsa på kringdelar om syntesen bara är G. Betyget är individuellt: förhöret och gruppens dokumentation av vem som gjort vad ligger till grund.



Uppdragsbeskrivning

P1: Lokalanpassning Frihamnen 16

29 sept 2026 ver 01

10. SYFTE OCH KOPPLING TILL KURSMÅL

P1 tränar förvaltarens verkliga jobb: ta en tom lokal, hitta en verksamhet som passar, möta den med den befintliga byggnaden och arbeta fram ett genomförbart, motiverat förslag.

Uppgiften binder ihop kursens områden – byggprocessen och aktörerna (A), byggnaden som fysiskt objekt (B), lagar och myndighetskrav (C), ritningar och handlingar (D) – i lokalanpassningens praktik (E).

Ur kursplaneringens mål prövar P1 särskilt:

- **Kunskaper** i byggprocessen och dess aktörer (mål 1), arbetsuppgifterna vid ombyggnad av befintliga byggnader (mål 2), byggnadskonstruktioner, material och hållbart byggande (mål 3), lagar och regler för lokalanpassning (mål 4) och förvaltarens roll och ansvar vid ombyggnad och lokalanpassning (mål 5).
- **Färdigheter** i att tolka och förstå ritningar (mål 6) och att diskutera och hitta lämpliga lokallösningar med kunder (mål 7).
- **Ansvar och självständighet:** att självständigt bedöma och hantera vanliga byggnadstekniska problem som en förvaltare stöter på (mål 8) – VG-kriteriet.

Kursplaneringens syfte nämner också att förvaltaren ska känna till hur digitala verktyg och AI kan användas för att analysera risker, ekonomi och lösningsalternativ – och förstå deras möjligheter och begränsningar. Det är därför AI-användningen bedöms så som beskrivs i avsnitt 6.
