

Erstad & Lekven Bergen AS

Firmaet etablert i 1960

Firmaet er eigd av dei tilsette og familien til Harald Lekven (34%)

Selskapet har 31 tilsette med god blanding av unge og erfarne medarbeidarar.

Selskapet har ein flat struktur med ein leiar i form av dagleg leiar.

Kjernekompetanse er prosjektleiing, prosjektutvikling, byggjeleiing og prosjekteringsleiing.

Kort presentasjon av Kjell Kvam

Sivilingeniør og bedriftsøkonom

Arbeidserfaring frå entreprenør, produksjon av vindauge og pa-firma

Har arbeidd med alle entreprisemodellar som er i bruk i Noreg i dag

To modellar som blir i dag prefererte:

1. Pris- og designmodell med samspill (ca 42 prosjekt pr. 31.12.2019)
2. Todelte totalentreprisar, ein for byggfag og ein for tekniske fag (85 prosjekt pr. 31.12.2019) med samspill

Kjerne kompetanse:

- Utarbeiding av pris- og designkonkurransegrunnlag og leiing av samspillfasen
- Skuler - programmering
- Organisering av brukarmedverknad
- Konkurransgrunnlag generelt

GJENNOMFØRINGSMODELL PRIS- OG DESIGNMODELL MED SAMSPILL

Ein modell som stimulerer til samarbeid og utnytting av både planleggingskompetanse og gjennomføringskompetanse

Prekvalifisering

- Grupperinger bestående av bygg entreprenør, arkitekt, landskapsarkitekt og rådgivande ingeniør og spesielle leverandører.

Gruppene vel sjølv samarbeidspartnarane sine (heilt sentralt).

5-6 best kvalifiserte får delta i sjølve konkurransen.

PRIS OG DESIGNKONKURRANSE MED SAMPEL

Tilbudsfasen 3-4,5 mnd.

Tildelingskriterier

- ▶ Løysingsforslag 50%
- ▶ Pris 40%
 - ▶ Pris for heile prosjektet
 - ▶ Eigen pris for samspelfasen
- ▶ Gruppeintervju 1,5-2 timer 10%

Prosjektforslag

Døme på aktuelle dokument

- ▶ Utomhusplan
- ▶ Planer
- ▶ Fasader
- ▶ Nødvendige snittegninger (målsatt med kotehøgder)
- ▶ Materialplaner (golv, vegg, himling)
- ▶ Kortfatta analyse med grunngiving av dei føresetnadene som er lagt til grunn i hovudgrepet
- ▶ Romprogrammets nettoareal (nettoareala vil bli kontrollregnet)
- ▶ Bruttoareal skal oppgivast

Omforent forprosjekt skal som minimum innehalda følgjande dokument:

- ▶ Utomhusplan
- ▶ Plan, snitt og fasadar
- ▶ Takplan
- ▶ Himlingsplaner
- ▶ Lydplaner inklusiv lydkonsept
- ▶ Brannplaner inklusiv brannkonsept
- ▶ Materialkvalitet på golv og vegg (vist på teikningar)
- ▶ Bærekonstruksjon
- ▶ Nødvendige snitt og detaljprinsipp
- ▶ Tekniske løysingar for alle elektriske fag
- ▶ Teknisk utstyr
- ▶ Møbleringsplaner
- ▶ Arealoversikt (netto og brutto m2)
- ▶ Fremdriftsplan
- ▶ Revidert økonomisk oversyn
- ▶ Tilbud på fastpris på LPS
- ▶ Organisasjonskart

SAMSPILLFASEN 4-7 MND

Byggherre, brukar og vinnaren av konkurransen vidareutviklar skisseprosjektet fram til eit omforent forprosjekt. (meir spesifikt enn vanleg forprosjekt).

For samspillfasen blir inngått ein eigen avtale med ein termineringsklausul for byggherren.

Omforent forprosjekt dannar grunnlaget for ein totalentreprisekontakt

KVIFOR NYTTA DENNE MODELLEN?

- ▶ Stor spennvidde i løysingsforslag.
- ▶ Modellen krev samspill i tilbodsfasen mellom planleggarar, entreprenørar og leverandørar.
- ▶ Sterkare engasjement hos alle aktørane enn ved bruk av meir tradisjonelle entreprisar.
- ▶ Gode økonomiske resultat for alle.
- ▶ Lågare konfliktnivå enn ved bruk av andre modellar.
- ▶ Sterk brukerinvolvering skaper betre prosess og betre produkt.
- ▶ Modellen krev kortare gjennomføringstid enn meir tradisjonelle modellar

LITT OM FILOSOFIEN BAK MODELLEN

I dei fleste prosjekt vil det skapast størst verdi ved bruk av modell der det beste frå planleggingsmiljøa saman med gjennomføringskompetanse blir kravde for å levera komplett tilbod.

Gruppa vel samarbeidspartnarane sine sjølv.

Konkurransegrunnlaget må vera så føreseieleg som mogleg.

Konkurransegrunnlaget må vera attraktivt for at dei beste vil vera med.

Ved prekvalifisering av 5 grupperingar vil det bli 4 taparar. Det er viktig å ta vare på taparane med sømeleg honorering.

HVAR HAR VI NYTTA MODELLEN?

✓ Sør-Varanger kommune	(5)
✓ Tromsø kommune	(1)
✓ Nordland fylkeskommune	(2)
✓ Verdal kommune	(4)
✓ Levanger kommune	(5)
✓ Orkdal kommune	(1)
✓ Rauma kommune	(1)
✓ Aukra kommune	(1)
✓ Smøla kommune	(1)
✓ Vestland fylkeskommune	(6)
✓ Voss kommune	(1)
✓ Telemark fylkeskommune	(2)
✓ Innlandet fylkeskommune	(1)
✓ Steinkjer kommune	(1)
✓ Alver kommune	(2)
✓ Gjesdal kommune	(1)
✓ Ørland kommune	(1)
Sum prosjekt	<u>36</u>

Antall prosjekt i parentes.

Oppsummert: 13 kommunar og 4 fylkeskommunar

► Nybygg

Skuler

Helsehus/omsorgsbustader

Barnehager

Badeanlegg

Teater

- Prosjekter der det er eit ønske om spennvidde i løysingsforslag med forpliktande pris på prosjektering og gjennomføring.
- Det er ein føresetnad for konkurransen, at prosjektet blir vidareutvikla frå skisseprosjekt til forprosjekt i samspillfasen med brei samansett brukarmedverknad og byggherreengasjement.

Kva har vi oppnådd så langt?

- ▶ Stor interesse for å delta i konkurransen
- ▶ Stor interesse hos kundane for å velja modellen på nytt
- ▶ Oppnådd gode prosessar
- ▶ Skapt gode og robuste prosjekt
- ▶ Auka interesse i marknaden for modellen
- ▶ Dei som har vore med, uttrykker at dette har vore gøy å vera med på, også dei som taper

Pris- og designmodell med samspel

Erfaringer og resultat pr. 31.12.2019

Erfaringer

- ▶ Positiv interesse frå både lokale og ikkje lokale grupperingar.
- ▶ Stort engasjement hos dei som vinn konkurransen.
- ▶ Sterk brukarmedverknad skaper begeistring hos dei som skal bruka bygget.
- ▶ Konflikhtar i utviklings- og gjennomføringsfase er bortimot fråverande.
- ▶ Få klagar på sjølve konkurransen
- ▶ Av ca 180 grupperingar som har tapt konkurransen, har det vore 8 klager til Kofa og ei mellombels åtgjerd (utan medhald i retten).
- ▶ Ein klager til Kofa har fått medhald, men ingen søksmål.

Økonomiske resultat

Berre nybygg er medtatt.

Prosjektkostnad omfattar alle kostnader. Tomteverdien er ikkje inkludert i prosjektkostnad, men alle tomtetekniske arbeidar inngår.

I alle prosjekta angitt i dette dokumentet, er alle fast og løyst inventar nytt og inkludert i prosjektkostnaden.

1. Skoler

- Botngård ungdomsskole - 3.800m², ferdig 2020.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 39.500,-
- Alversund skule og fleirbrukshall - 9.000m², ferdig 2020.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 31.000,-
- Knarvik barneskule, klatrehall og fleirbrukshall - 9.000m², , ferdig 2019.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 25.000,-
- Sandnes og Bjørnevant skole og flerbrukshall - 8.000m², ferdig 2019.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 35.000,-
- Smøla barne- og ungdomsskole - 4.800_m², ferdig 2017.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 30.500 ,-
- Kirkenes barneskole og Kirkenes ungdomsskole - 12.500m², ferdig 2012.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 30.000,-
- Verdalsøra barneskole og Verdalsøra ungdomsskole, flerbrukshall og svømmehall -12.500m², ferdig 2012.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 26.500,-

2. Helseprosjekt

- Omsorgsboliger i bofellesskap og aktivitets- og avlastningssenter på Skytterhusfjellet i Kirkenes - 4.000m², ferdig 2020.

Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 37.500,-

- Staup Helsehus - 7.500m², ferdig 2016.

Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 30.700,-

- Rauma Helsehus - 9.000m², ferdig 2017.

Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 41.000,-

3. Svømmeanlegg

- Vossabadet - 4.000m², ferdig 2017.

Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 33.400,-

4. Barnehager

- Skytterhusfjellet barnehage - 1.200m², ferdig 2014.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 40.000,-
- Søndre Egge barnehage - 1.100m², ferdig 2017.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 38.000,-

5. Teaterbygg

- Nord-Trøndelag teater - 3.300m², ferdig 2018.
Prosjektkostnad pr. brutto m² - kr 30.000,-

Pris- og designmodell med samspill

Korleis engasjera ein prosessleiar?

Byggherre kan spørja direkte til 3 firma då honoraret vil vera under gjeldande terskelverdi.

Tildelingskriterium

1. Kompetanse - blir dokumenterte med CV, referansar og attestar 50%
2. Pris - 35%
3. Intervju - 15% (Alternativt - oppgåveforståing)

Kort oppsummering om ulike gjennomføringsmodellar

Det er ingen modell som har berre fordeler.

Uansett val av modell, må byggherren «rigga» ei organisering som er kompetent og likeverdig til prosjektets andre kontraktspartnere.

Pris- og designmodell med samspill krev eit positivt menneskesyn, og ein tillitsbasert forvaltning av prosessen.

Å skapa ein arena slik at alle involverte får prestera optimalt innanfor arbeidsområda sine og i samspill med alle som påverkar Deira arbeidsområde, er å skapa begeistring og suksess for alle.