

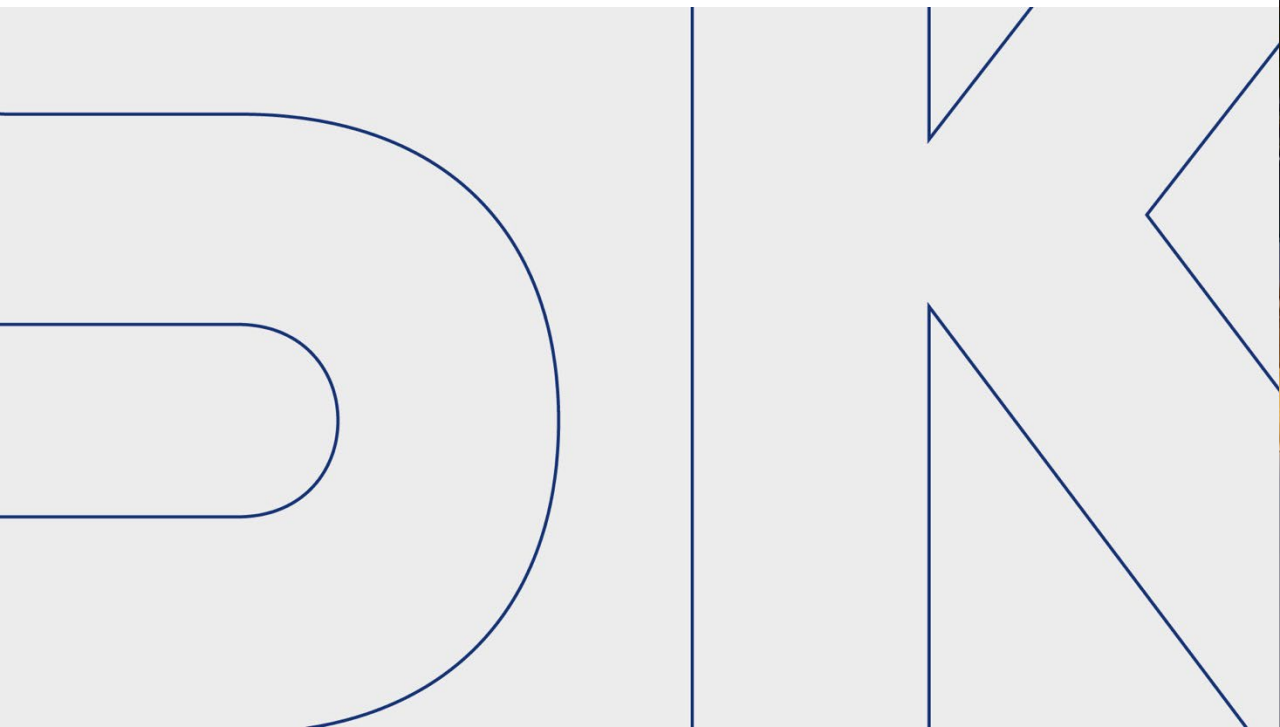
SKANSKA

Entreprenørperspektivet

Erfaringer fra samspill

Finseseminaret 19.04.24

Even Sandtorv Hansen



Midtbygda behandlingssenter 2021 - 2027



Åsaheimen 2018 - 2023



Gartnerløkken 2017 - 2020



Råstølen Park 2015 - 2018



Åsaheimen

- Samspill med åpen bok og incitament
- Byggherre: Bergen kommune
- Sykehjem
- Areal: 10 300 m² BTA
- 100 beboerrom
- Fossilfri byggeplass
- Bream Excellent
- Solceller



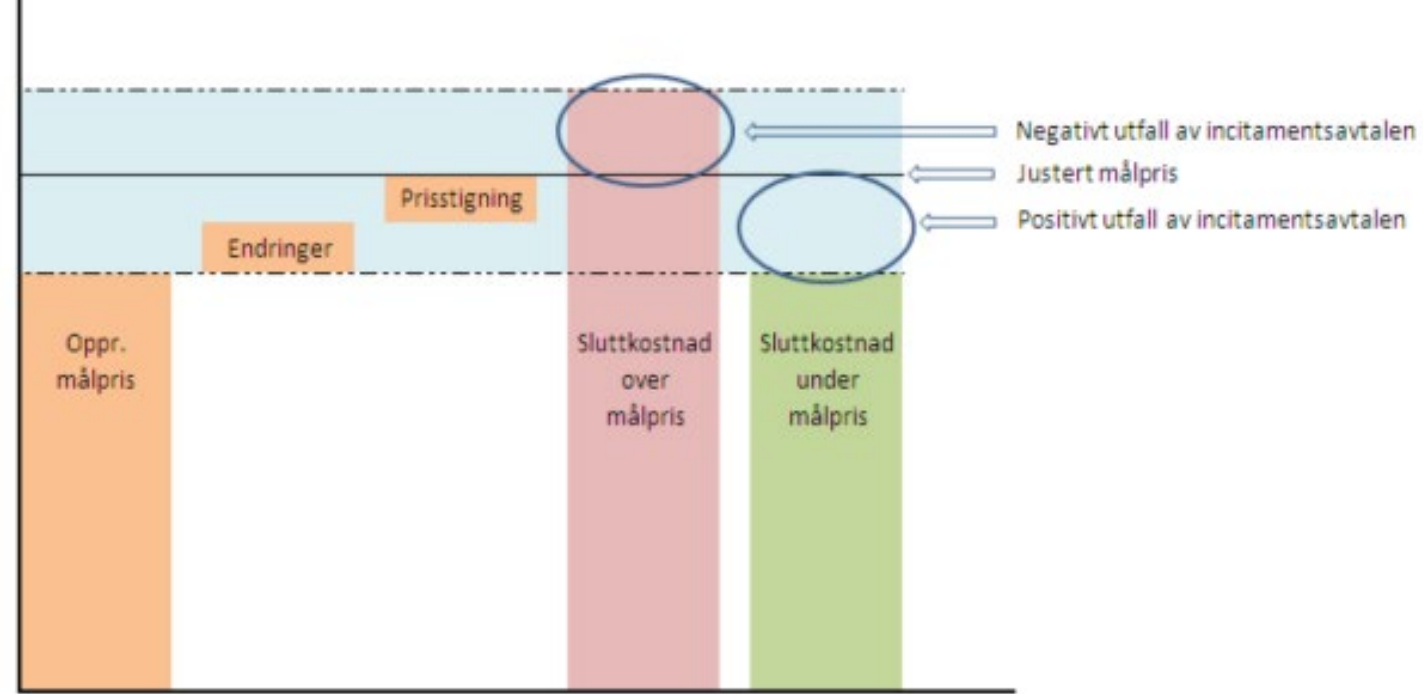
Incitament

Forprosjekt:

- Prosjektutvikling
- Målpris

Gjennomføringsfase:

- Endringer
- Sluttkostnad
- Fordeling av differanse



Nettodifferanse mellom sluttkostnad og målpris		Entreprenør	Byggherre
↑	10% eller mer over omforent målpris Merkostnaden fordeles slik mellom partene	100%	0%
	Mellom 5 til 10% over omforent målpris Merkostnaden fordeles slik mellom partene	75%	25%
	Inntil 5% over omforent målpris. Merkostnaden fordeles slik mellom partene	25%	75%
----- Omforent målpris -----			
↓	Inntil 2% under omforent målpris. Besparelsen fordeles slik mellom partene	75%	25%
	Mellom 2-6 % under omforent målpris. Besparelsen fordeles slik mellom partene	25%	75%
	6% eller mer under omforent målpris. Besparelsen fordeles slik mellom partene	0%	100%

Midtbygda behandlingsenter

- Samspill til Totalentreprise
- Byggherre: Bergen kommune
- Sykehjem
- Rivning av eksisterende sykehjem
- Areal: 14 100 m² BTA
- 100 beboerrom
- Dagsenter til 30 brukere
- Rehabiliteringsavdeling
- Parkeringsanlegg
- Pilot utslippsfri byggeplass
- Ombruk
- Plusshus
- Bream Excellent og Paris Proof

SKANSKA



Konkurransereform

Åsaheimen:

- Pris og design
- Optimalisering 9 mnd
- Prising av endringer

- Flere alternativer
- Raskere
- Lavere kostnad for byggherre
- Dyrere konkurranse for Entreprenør

Midtbygda behandlingssenter:

- CV, timepris og % påslag
- 2 år samspill
- Kalkulering etter tildeling

- Dyr
- Tidkrevende
- God kontroll over valg
- Bedre mulighet for innovasjon
- Kan velge riktig kvalitet

Involvering av brukere

1. Behov og premisser

- Arealprogram
- Spesielle funksjoner

2. Kontroll og godkjenning av forprosjekt

3. Detaljprosjektering

- Plassering av utstyr
- Farger



Fallgruver:

- Kontinuerlig involvering
- Detaljert involvering for tidlig
- For lite ressurser i brukergruppen
- Forventning om alle fagdisipliner i hele prosessen

Utfordringer

- Ikke alle rådgivere trives med entreprenør som kunde
 - Intervju før valg av rådgiver
- Kostnadsestimater som beslutningsunderlag
- Tidlig tilgang på leverandørleddet
 - Bestemmelser om innkjøp
 - Strategisk tidspunkt for innkjøp



Hvem er beslutningstaker?

Sentrale interessenter:

- Byggherrens prosjektledelse
- Entreprenørens prosjektledelse
- ARK og RI
- Bestiller/bruker
- Byggeier



Fase 0 – Konseptutvikling

Byggherre og Samspillsentreprenør skal sammen utvikle to forenklete skisseprosjekt med tilhørende kalkyler. Det skal i løpet av fasen besluttes hvilket skisseprosjekt som skal videreutvikles til et forprosjekt.

Fase 1 – Konseptbearbeiding

Det valgte skisseprosjektet skal videre videreutvikles til et forprosjekt. Forprosjektet skal danne grunnlag for detaljprosjektering og produksjon, og det skal utarbeides en omforent målpris for gjennomføring av forprosjektet i totalentreprise.

Kilde: samspillsavtalen Midtbygda