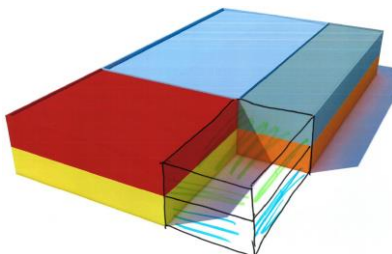




NYHET !



mantinia as

WWW.MANTINIA.NO

Tlf.: 951 72 710

Mail: svein.berg@mantinia.no

mantinia modulhaller

Idrettshaller kan bygges langt billigere

Moduler og standardisering gir samme kvalitet til lavere pris.

REGULERING –PROSJEKTERING –SØK –FINANSIERING –BYGGING -DRIFT



Hvordan skape verdier gjennom effektiv eiendomsutvikling og entreprenørvirksomhet ?



Svein O. Berg
sivilingeniør, NTH

I 2008 startet jeg rådgivingselskapet **mantinia utvikling as** med forretningsideen: **Hvordan skape verdier i en virksomhet?..** Etter å ha hatt sentrale stillinger i trøndersk nærings- og finansliv i over 25 år er min erfaring at ***det er opp til virksomheten selv å skape verdier uavhengig av konkurrenter og konjunkturer.***

Eiendom og entreprenør. Bransjer i omstilling !

mantinia utvikling as sin forretningsidé er å bidra til å øke verdiene og skape varige konkurransefortrinn gjennom å sette fokus på viktige verdidrivere i en virksomhet . Tilsvarende avdekkes kostnadsdrivere som reduserer verdier og konkurransekraft. Som prosjektleder, bankmann, konsernsjef og konsulent har jeg et betydelig erfaringsgrunnlag fra flere bransjer. Mine erfaringer viser at det er et betydelig potensiale for økt lønnsomhet og økt konkurransekraft i de fleste virksomheter.

Forenkling og standardisering av bygg og prosess gir billigere bygg

Eiendom og entreprenør er eksempel på bransjer **mantinia utvikling as** har jobbet mye med. Stikkord for suksess er mer standardisering i alle ledd: dvs. kartlegging av rammebetingelser hos byggherre, planlegging, søk, finansiering, prosjektering, innkjøp/ logistikk, SHA, byggeledelse, bygging, dokumentasjon/ FDV, drift. Oppdatert kunnskap om Plan og Bygningsloven, byggesaksforskriften og teknisk forskrift TEK10 er en selvfølge. Dette sammen med forpliktende samspillmodeller resulterer i korter planleggings- og byggetid og lavere byggekostnader. Mitt bidrag er å sørge for at alt dette skjer.

Post- og besøksadresse: Stiklestad v. 3, 7041 Trondheim. tlf +47 95 17 27 10 e-post: svein.berg@mantinia.no web: www.mantinia.no



Mantinas standardiserte flerbrukshall «Modulhallen»



- ***Idrettshaller kan bygges langt billigere***
- ***Moduler og standardisering gir samme kvalitet til lavere pris.***
- ***Standardisering av både bygg og prosess***
- ***Ekstra leieinntekter fra tilleggsarealer***
- ***Kombinasjonsløsninger kan tilbys med større aktivitetsflater og med haller for andre idretter.***



Effektive prosesser og økonomisk kontroll

- Et av målene med å utvikle modulhallen var å kunne tilby idretten funksjonelle flerbrukshaller til forutsigbare og svært konkurransedyktige priser
- Det er meget effektivt og ressursbesparende å utvikle standardiserte prosesser og løsninger i alle ledd, dvs. planlegging, finansiering, søknad spillemidler, byggesaksbehandling, prosjektering, innkjøp, bygging og drift.
- Vi setter også fokus på økonomien i driftsfasen etter at hallen er ferdigstilt og overlevert byggherre. Å forutse og budsjettere inntekter og kostnader i driftsfasen er viktig i forbindelse med planlegging og realisering av nye prosjekter.



Standardiserte flerbrukshaller: 2 år med utvikling

I utviklingsfasen er informasjon innhentet fra halleiere, idretten (brukere), konsulenter/ rådgivere, kommuner, entreprenører og ikke minst fra Kulturdepartementets retningslinjer for flerbrukshaller, departementets bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet og departementets målbok for idrettsanlegg.

Norges Håndballforbund, region Midt-Norge ved Ola Kvåle har også vært en verdifull sparringspartner i prosjektet.

Resultatet ble: «Modulhallen» hvor vi kan «sette» sammen en eller flere moduler for å dekke kundens behov samtidig med at vi bruker våre standardiserte og prosjekterte løsninger.



Profesjonelle rådgivere: 17 anlegg er vurdert før «Modulhallen» ble prosjektert.

mantinia utvikling as har også hentet erfaringer fra andre byggeprosjekter av idrettsanlegg og samarbeider med anerkjente bedrifter/ rådgivere. I prosjektet har deltatt sammen med **mantinia utvikling as**

- Sweco Norge AS (tekniske fag)
- HUS arkitekter AS (arkitekt)
- Siv.ing Arne Vaslag AS (konstruksjon)
- Faveo Prosjektledelse AS – (kvalitetssikring og prosjektledelse)
- Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig – (kontrakter)
- Norges Håndballforbund, region Midt-Norge.(idrettsanlegg)



Modulhallen

Standardiserte og flexible løsninger

Vi tilbyr i utgangspunkt 1 hallstørrelse og 4 varianter av garderobebygg. Vi bruker benevnelsene A og B for hhv. hall med garderobebygg på langsiden(A) og på kortsiden(B). Alle varianter har doble garderobesett, dvs 4 garderober med dusj.

Større og flere aktivitetsflater kan også inngå i leveransen og vi kan tilpasse endelig bygg med nærmere definerte tilleggsmoduler.

MODELL A

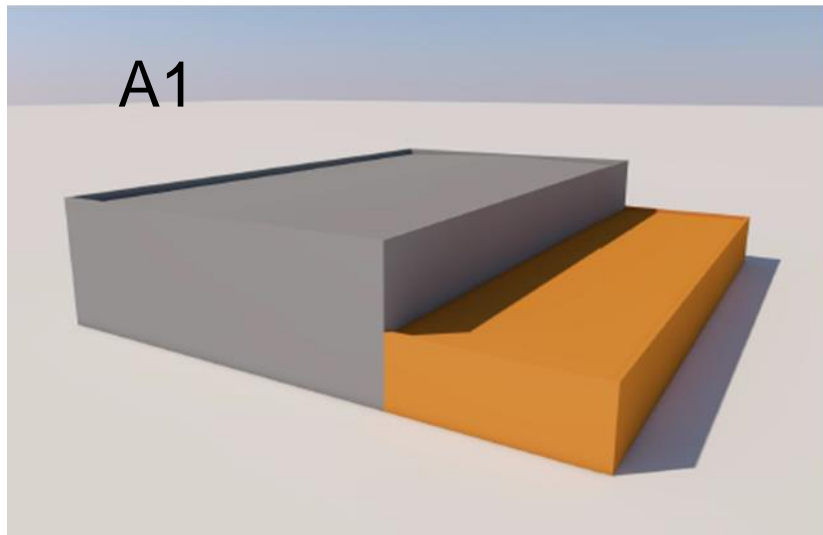
Standard håndballhall: 25x45 m fri takhøyde 7 m og med garderobebygget på langsiden

MODELL B

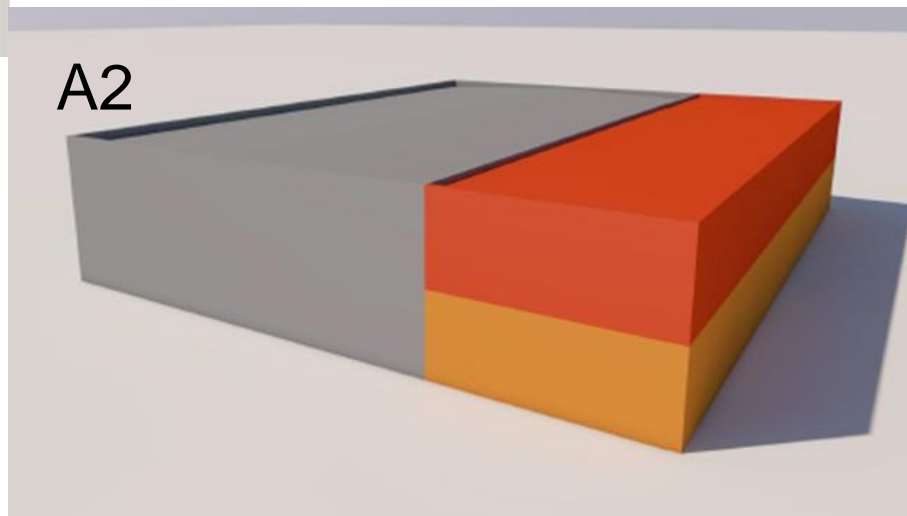
Standard håndballhall: 25x45 m fri takhøyde 7 m og med garderobebygget på kortsiden



Modell A



A2 gir muligheter for økte leieinntekter i plan 2 på garderobebebygget





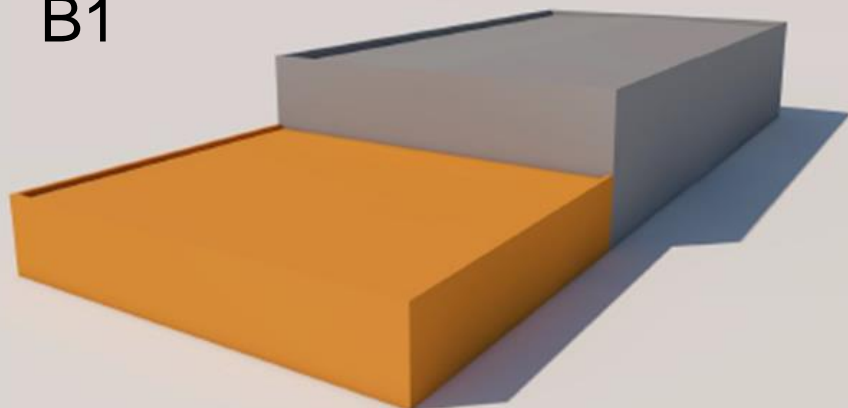
Modell A1



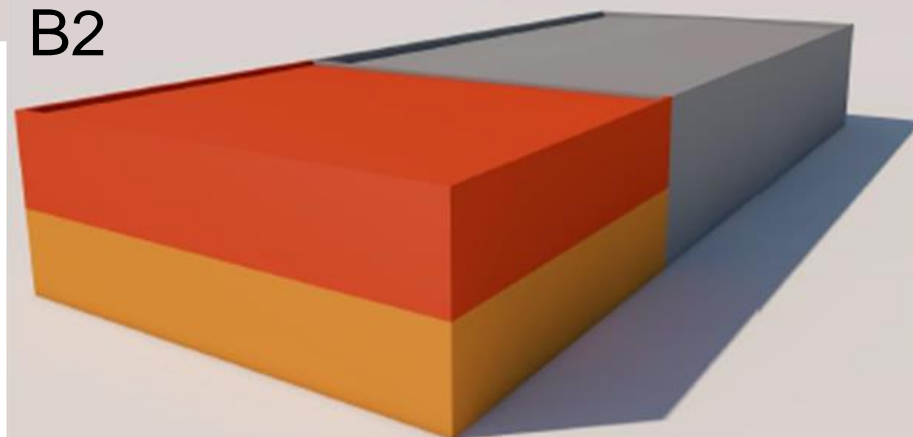


Modell B

B1

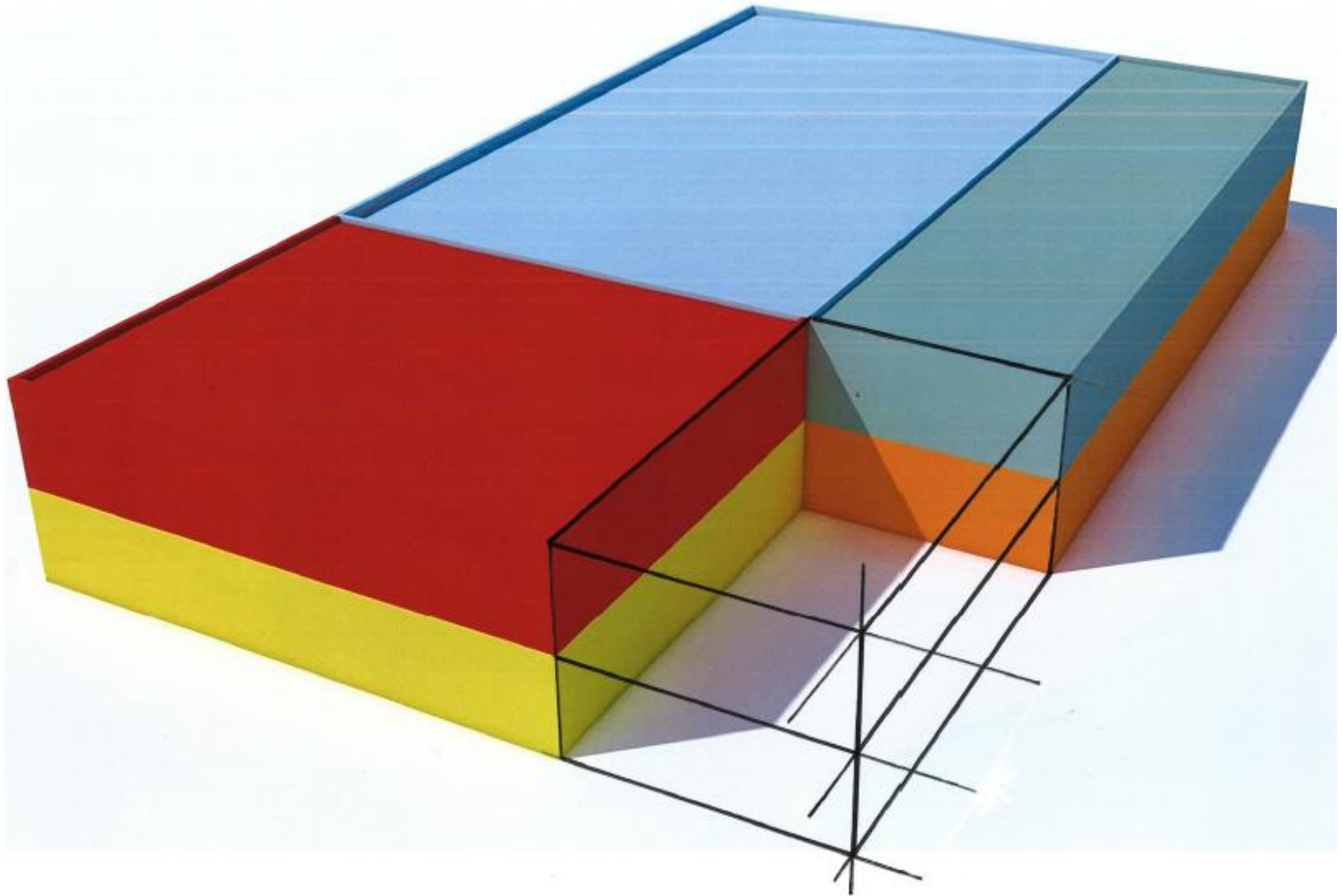


B2



B2 gir muligheter for økte leieinntekter i plan 2 på garderobebebygget

Moduler gir mange muligheter



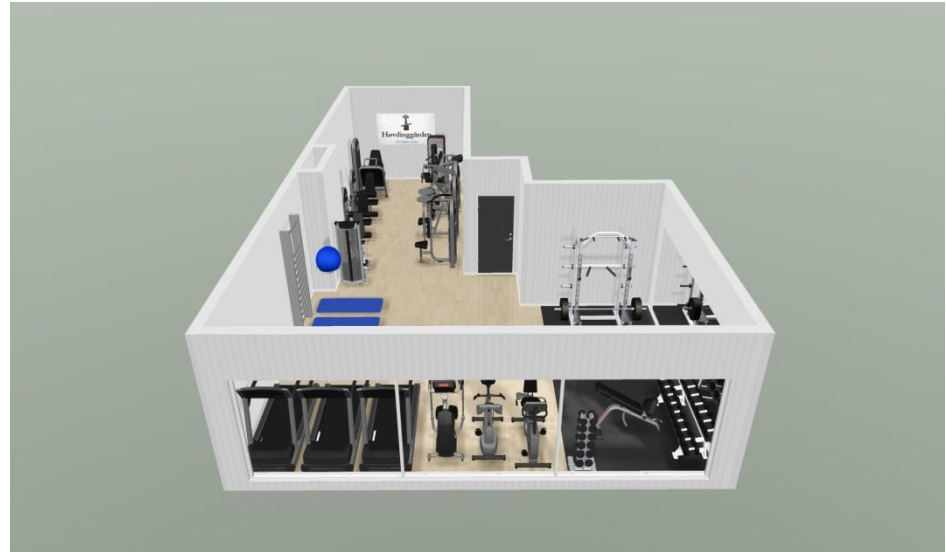


2. etasje garderobebygg



Cageballhall 17 x 24 m

Store inntektsmuligheter i
2.etg. garderobebygg



Treningscenter





Romplan

1. PLAN

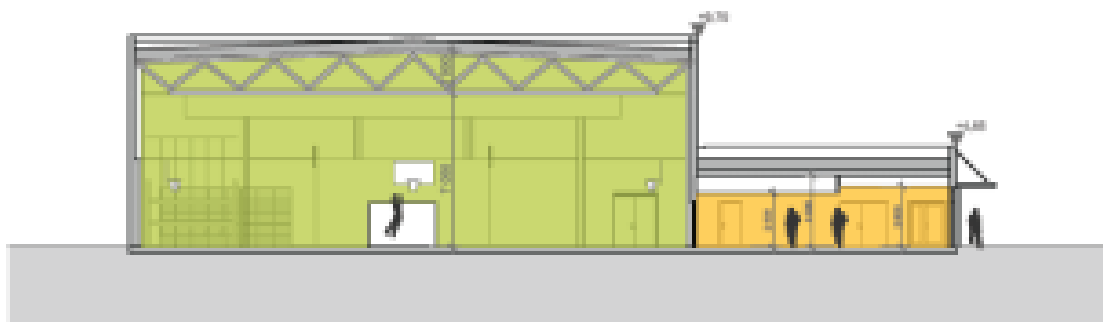
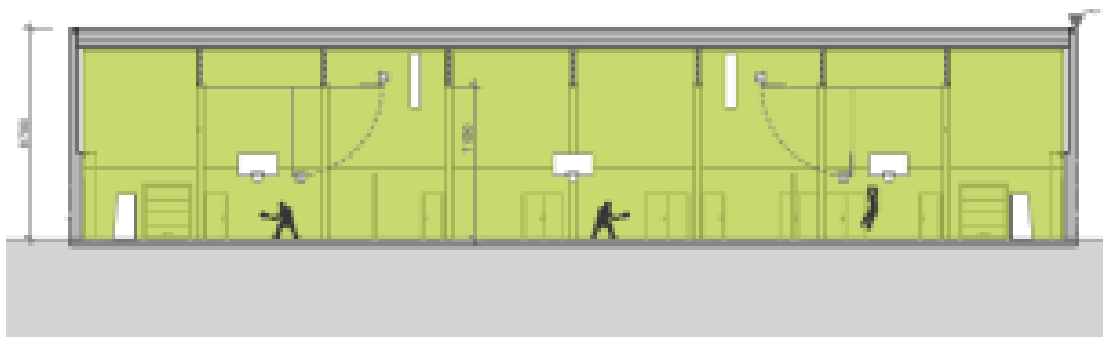
- 2 garderober med dusjrom og toaletter inkl HWC.
- Instruktør-/ lærergarderober
- Materialrom/ Lagerlokaler
- Vestibyle med avsatt plass for fremtidig trapp/ heis
- Publikumstoletter inkl. HWC
- Speaker/ sekretariat
- Teknisk rom
- Rom for rengjøringsutstyr
- Møterom, vaktrom, disp. etc.
- Hall

2. PLAN

- Treningssenter/ trimrom/ styrkerom
- Bordtennis, kampsport, bowling, etc.
- Lege-/ fysiorom
- Stort møterom/ klubbrom/sosiale rom
- Miniatyrskytebane
- Basishall light (modell B2)
- Cageballhall (modell B2)
- Andre utleiemuligheter – sosiale tilstelninger, mm.



Snitt hall og garderobebygg A1



**Tegnet romprogram fås på henvendelse til
Mantinia Utvikling AS**



Funksjonell og teknisk beskrivelse av bygg. Prosjektet er detaljprosjektert.

- Bygget tilfredsstillende TEK 10
- Sportsgulv og utstyr for særvidretter
- Gulv-kvaliteter servicebygg
- Tak-kvaliteter/ himling
- Vegg-kvaliteter
- Belysning
- Ventilasjon
- Energi
- Akustikk
- Annet
- Infrastruktur - utomhus



Plandokumentet – ei dreiebok for hele prosjektet

Det vil bli utarbeidet et plandokument for hvert nytt hallprosjekt. Her vil prosessen beskrives, dvs. hvordan hvert prosjekt organiseres og gjennomføres. Byggherre kan være et idrettslag, kommune, bedrift eller privatperson. **mantinia utvikling as** inngår kontrakt med byggherre om levering av standard flerbrukshall til fast pris og til avtalt tid.



Plandokumentet:

- Sjekklistor for gjennomgang med byggherre.
- Sjekklistor for bruk på forhåndskonferanse med kommunen
- Investeringsbudsjett
- Driftsbudsjett etter ferdigstilt hall. Kartlegge leietakere/ leieinntekter
- Søkeprosess spillemidler – idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning og endelig søknad
- Søknader andre tilskudds-/ støtteordninger. Sponsoravtaler.
- Søknad bankfinansiering. Byggelån og langsiktig finansiering
- Søknad kommunal garanti for bankfinansieringen
- Byggesaksbehandling – rammesøknad, IG og SHA-plan
- Organisering av byggeprosjektet. Kontrakter.
- Byggherres melding til arbeidstilsynet
- Bygging
- Midlertidig brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, Ferdigattest/ overlevering
- Ferdigstillelse av byggregnskap og revisjon av dette
- Søknad mva.-refusjon
- Oversendelse av nødvendig dokumentasjon for utbetaling spillemidler



Spillemidler

De standardiserte flerbrukshallene er tegnet i hht. Kulturdepartementets retningslinjer for flerbrukshaller og for tildeling av spillemidler. Det er også avholdt møte med Kulturdepartementet i sakens anledning. Departementet vil kreve søknad om spillemidler for hvert enkelt prosjekt, men målsettingen er at hvert prosjekt oppnår maks tildeling, dvs. at 1/3 av søknadsberettiget kostnader dekkes av spillemidler.

Vi vil ikke kunne oppnå maksbeløpene i kroner da de standardiserte flerbrukshallene har en lavere kostnad enn de maksbeløpene departementene har satt som søkeberettiget beløp for flerbrukshaller; NOK 10 mill.



Entrepriser til faste priser. Detaljprosjekterte haller.

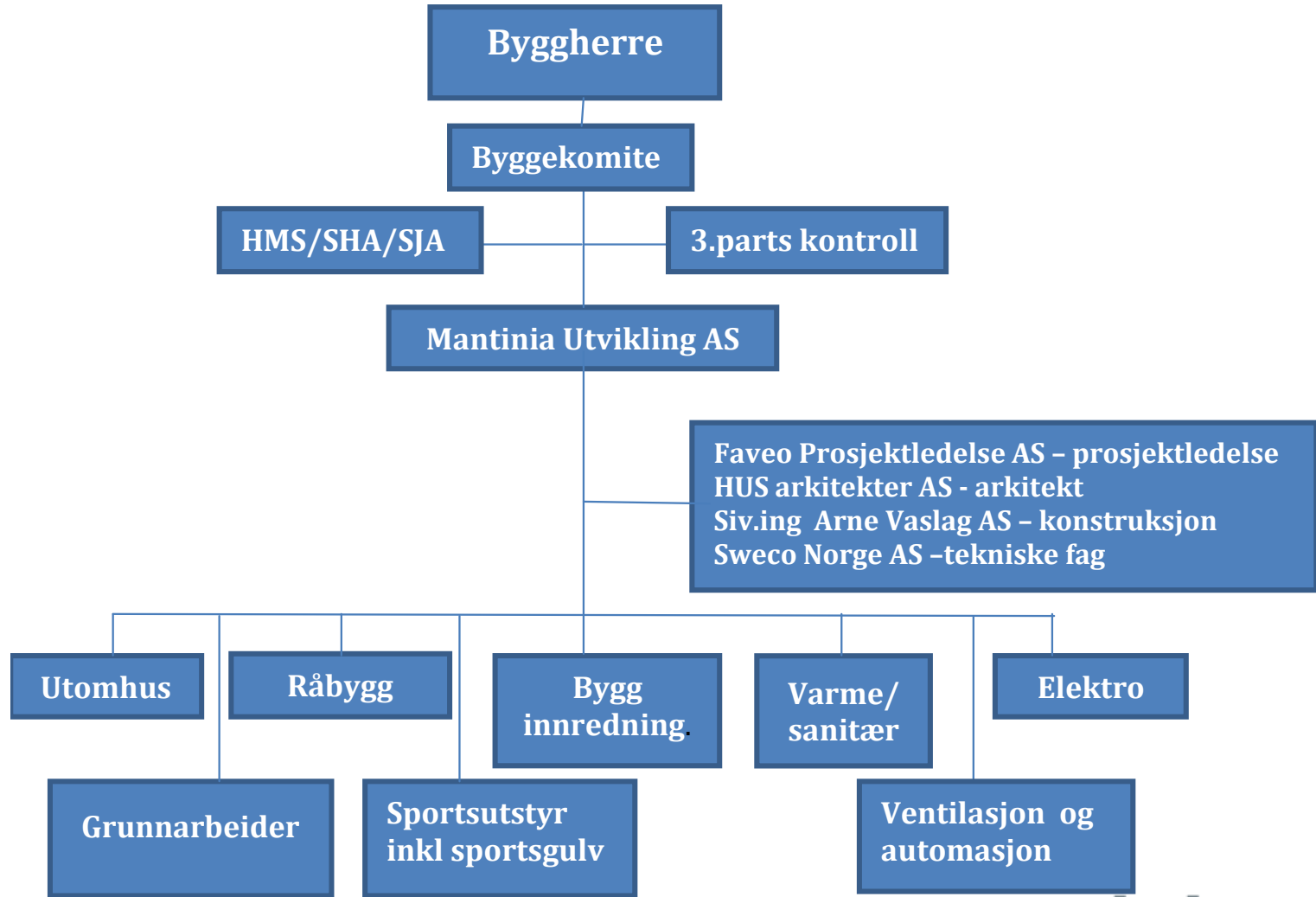
Alle funksjonskrav er beskrevet. Alle fag vil være ferdigprosjektert, kun noe mindre detaljprosjektering kan gjenstå når det innhentes pris. Felles rigg organiseres. Kort byggetid, 7 – 9 måneder fra spaden settes i jorda..

Ved offentlige anbudskonkurranser vil **mantinia utvikling as** vedlegge forpliktelseserklæringer fra entreprenører/underleverandører slik at konkurransen kvalifikasjonskrav er oppfylt (både iht. del II og evt. del III jf. forskrift om offentlige anskaffelser av 07.04.2006).

mantinia utvikling as inngår en totalentreprisekontrakt i hht. NS 8407 med byggherre og totalunderentreprisekontrakt i hht. NS 8417 med underentreprenørene. Standardhallen er prosjektert med kontrakt i hht. NS8401 med de prosjekterende rådgiverne.



Eksempel på organisering av byggeprosjekt





«Entrepriser med variabel pris»

Prosjekteres for hvert prosjekt:

- Geotekniske undersøkelser og konsekvenser av funn
- Grunn og infrastruktur frem til byggegrense.
- Utomhus, adkomst, parkering, belysning, asfaltering, grøntarealer, hensyn til naboer, mm
- Spesielle forhold i reguleringsplan/ kommunens arealplan, spesielle krav i rammetillatelsen og offentlige rekkefølgebestemmelser
- Entrepriser med variabel pris kan også ivaretas av **mantinia utvikling as** og inngå i endelig tilbud og gjennomføring.



Mantinia utvikling as

- - tar ansvar for all prosjektering gjennom eget og meget kvalifisert rådgivingsteam.
- - tar ansvar for innhenting av priser og inngåelse av entreprisekontrakter.
- - tar ansvar for nødvendig dokumentasjon for søknader om byggetillatelse.
- - tar ansvar for byggingen og overlevering av nøkkelferdig bygg.
- - vil i tillegg tilby økonomisk rådgiving og søknader om finansiering – spillemidler, kommunal garanti, kommunale tilskudd, bankfinansiering.



Byggherre – noen forutsetninger

- Offentlige avgifter og gebyrer betales av byggherre
- Byggherre har ansvar for finansiering og nødvendige garantier og relevante byggforsikringer ut over det som dekkes av entreprenørene. Avtales for hvert prosjekt.
- Byggherre tar ansvar for uavhengig kontroll etter plan og bygningsloven



Prisingsmodell

Gjennomføringen av prosjektet kan bli oppdelt i inntil 8 entrepriser. Alle entrepriser med unntak av utomhus og grunnarbeider er detaljprosjektert.

Detaljprosjekterte entrepriser vil gjøre det enklere for lokale entreprenører å delta i gjennomføringen av byggeprosjektet.



Entreprisemodell – delte entrepriser

Fag/ delentrepriser
1. Utomhus/ infrastruktur/ risiko byggegrunn – prosjekteres og prises for hvert prosjekt.
2. Grunnarbeider – beskrevet basisløsning og som inngår i fastpris.
3. Byggfag – stål – sandwich – betong – råbygg
4. Bygningsmessige innredningsarbeider ekskl. sportsgulv og sportsutstyr
5. Sportsgulv og sportsutstyr
6. Rørtekniske arbeider – varme og sanitær
7. Ventilasjon m/ automasjon
8. Elektroarbeider
9. Prosjektering alle fag
10. Prosessjobb MU AS
11. Byggeledelse
12. Byggherrekostnader inkl. uforutsett



Størrelser hall og garderobebygg

Halltype	Innvendige mål hall (m) (b x l x h)	Innvendige mål servicebygg 1.etg. (m)	Innvendige mål servicebygg 2.etg. (m)	Antall garderobes (1.etg)	Samlet m ² (BRA)
A1	25x45x7	11,75x45x2,7		4	1675
A2	25x45x7	11,75x45x2,7	11,75x45x4	4	2200
B1	25x45x7	25x21x2,7		4	ca1650
B2	25x45x7	25x21x2,7	25x21x4	4	ca2175

Priser. Vi opererer med veiledende priser som inneholder en uforutsettpost og en antatt utom huskostnad. Endelig pris vil bli meddelt når grunnforhold og utom husarbeider er kartlagt.



Tilleggsarealer. Større aktivitetsflate. Kombinasjonsløsninger med andre type haller.

- Tak i garderobebygg bygges med hulldekker som dimensjoneres for fremtidig påbygg av 2. etasje. Det samme gjelder bærende konstruksjoner i vegger.
- Garderobebygget er forberedt for fremtidig behov for heis og trapp til 2. etasje.
- Modulkonseptet kan kombineres med større aktivitetsflate eller flere aktivitetsflater samt flere funksjoner i servicebygget (garderobebygget).
- Modulkonseptet kan kombineres med haller for andre idretter – fotball, tennis, basishall/ turn, etc.



Kjøreregler for suksess

1. Der hvor det enkle er godt nok, er det enkle det beste
2. Stimuler til godt samarbeide mellom alle involverte i prosjektet og baser samarbeidet på tillit
3. Ha det artig sammen og skap entusiasme
4. Enkle kommunikasjonslinjer
5. Effektive møter – med beslutninger
6. Hjelp byggherre med å ta beslutninger

Lever vi opp til dette – blir resultatet godt

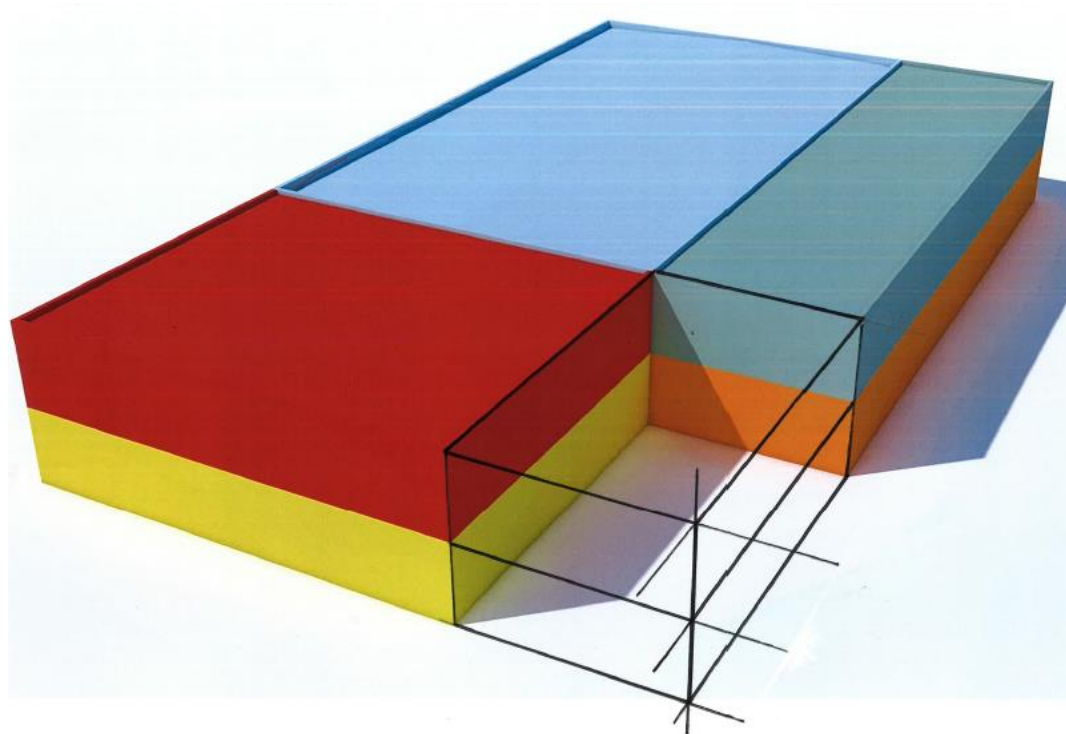


Velkommen til å ta kontakt for mer informasjon

mantinia utvikling as v/ Svein O. Berg

E-mail: svein.berg@mantinia.no

Tlf.: 95172710



TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN !