



# Mantinias standardiserte flerbrukshaller.

---



- **Mulig å bygge nøkkelferdig flerbrukshaller av kvalitet til historisk lave priser**
- **Fullt mulig hvis en tenker standardisering av bygg og prosess**
- **Ekstra leieinntekter fra tilleggsarealer**
- **Kombinasjonsløsninger med større aktivitetsflater og med haller for andre idretter.**



# Hvordan skape verdier i en virksomhet



Svein O. Berg  
sivilingeniør, NTH

***” Det er opp til virksomheten selv å skape verdier uavhengig av konkurrenter og konjunkturer”***

I 2008 startet jeg rådgivingselskapet **mantinia utvikling as..** Gjennom å ha hatt sentrale stillinger i trøndersk nærings- og finansliv i 25 år har jeg god kjennskap til næringsgrunnlag og bransjer i landsdelen. Har jobbet tett opp mot kunnskapsmiljøene i Trøndelag og har et stort kunnskaps- og relasjonsnettverk i flere bransjer og fagmiljøer - regionalt og nasjonalt.

Min 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.

Verdi- og kostnadsdrivere avdekkes:

1. Internt
2. Eksternt
3. Finansielt

Oppdragene består av:

1. Kartlegging
2. Analyse og handlingsplan
3. Gjennomføring

## **Jeg har jobbet med:**

Strategiplaner - forretningsplaner – handlingsplaner –  
resultatsikring/ avvikshåndtering – eiendom- og  
entreprenørvirksomhet – prosjektledelse/ prosjektstyring  
- finansiering – investeringsanalyser – prosesser  
byggeprosjekter idrettsanlegg- verdivurderinger – kjøp/  
salg av virksomhet - markeds- og posisjoneringsstrategi  
- omstillingsprosesser - restruktureringer –  
organisasjonsutvikling - styrearbeid

## **Jeg har jobbet som:**

Avdelingsingeniør Det norske Veritas -- 1978 - 1985  
Teknisk direktør/ adm. direktør Wist as – 1985 - 1990  
Adm.dir/ konsernsjef Setsaas Gruppen as – 1990 - 1995  
Banksjef/ regionbanksjef DnB/ DnB NOR – 1995 - 2008  
Senior rådgiver i mantinia utvikling as – 2008 – 2011  
Konsernsjef MajaTeknobygg AS – 2011 – 2012  
Senior rådgiver i mantinia utvikling as – 2012 – dd.  
Styreverv i flere bransjer og idrettslag

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



# Effektive prosesser

---

**Mantinia Utvikling AS** kan dokumentere at det er fullt mulig å effektivisere prosessen med å bygge enkle flerbrukshaller. Gjennom standardisering av bygg og prosess er det fullt mulig å tilby idretten funksjonelle flerbrukshaller til svært konkurransedyktige priser.

Funksjonskravene er de samme for de fleste flerbrukshallene og dersom en standardiserer prosess, løsning, bygging og drift vil det være store besparelser å hente i alle ledd.



# Økonomisk kontroll

---

- 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.
- 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.



# 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.



# Profesjonelle rådgivere - 17 anlegg er vurdert

---

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)



# Standardhallen

---

Vi tilbyr 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.

## **MODELL A**

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

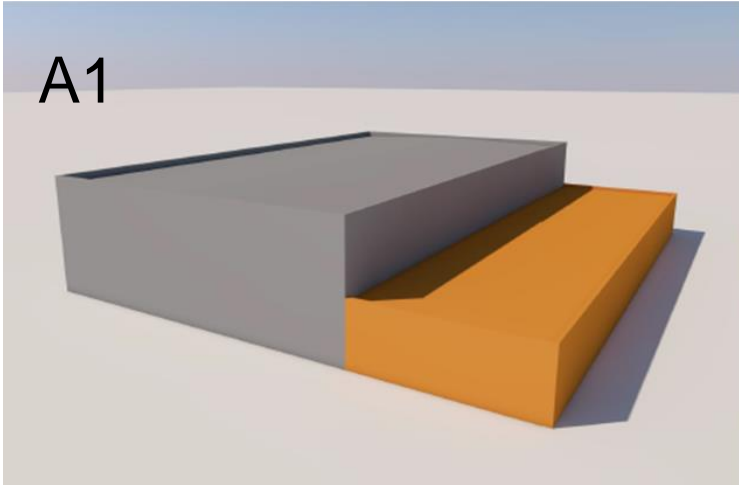
## **MODELL B**

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



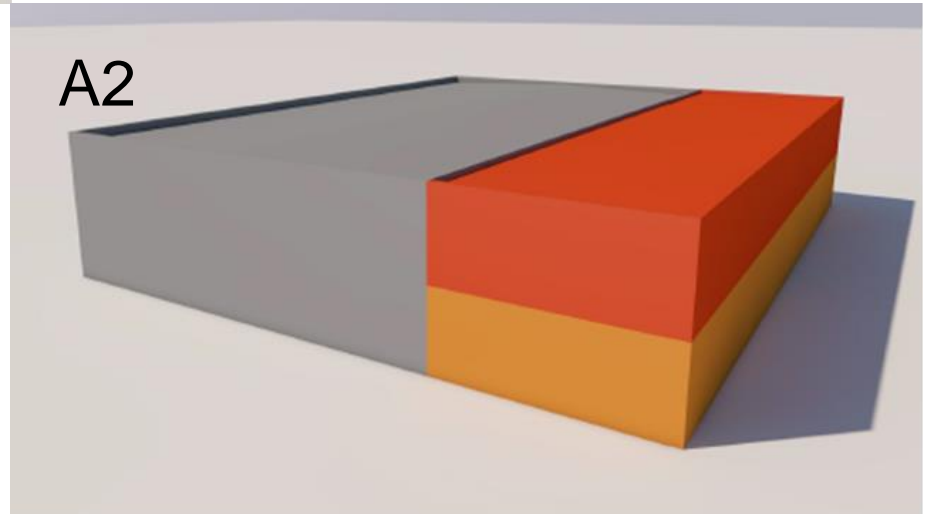
# Modell A

A1



A2 gir muligheter for økte leieinntekter i plan 2 på garderobebebygget

A2

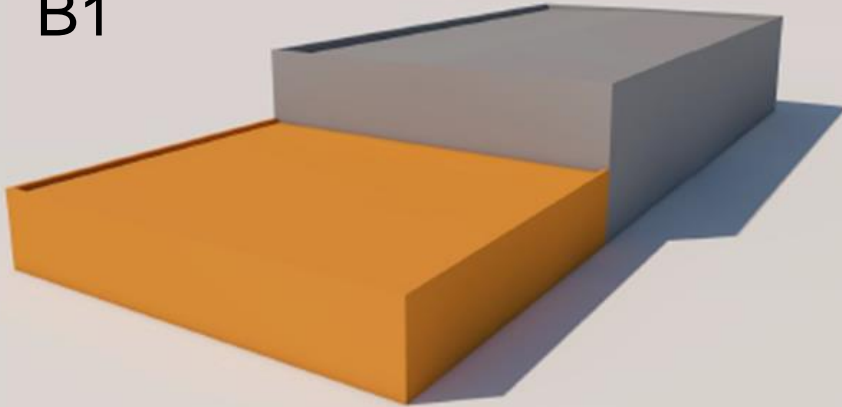




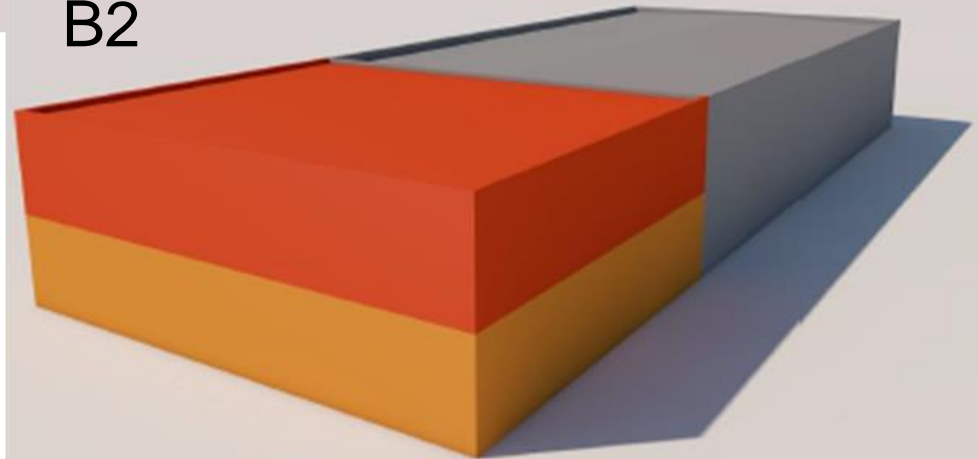


# Modell B

B1



B2



B2 gir muligheter for økte  
leieinntekter i plan 2 på  
garderobebygget

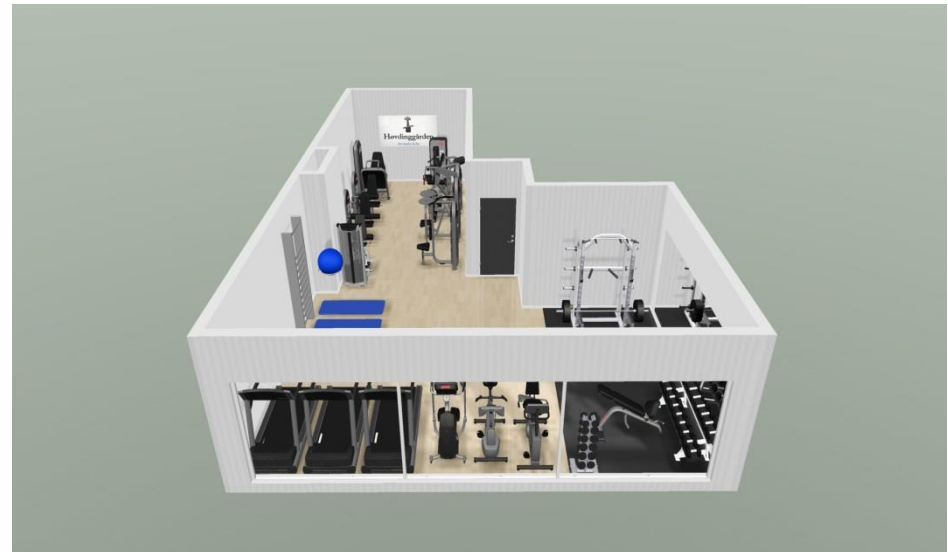


## 2. etasje garderobebygg

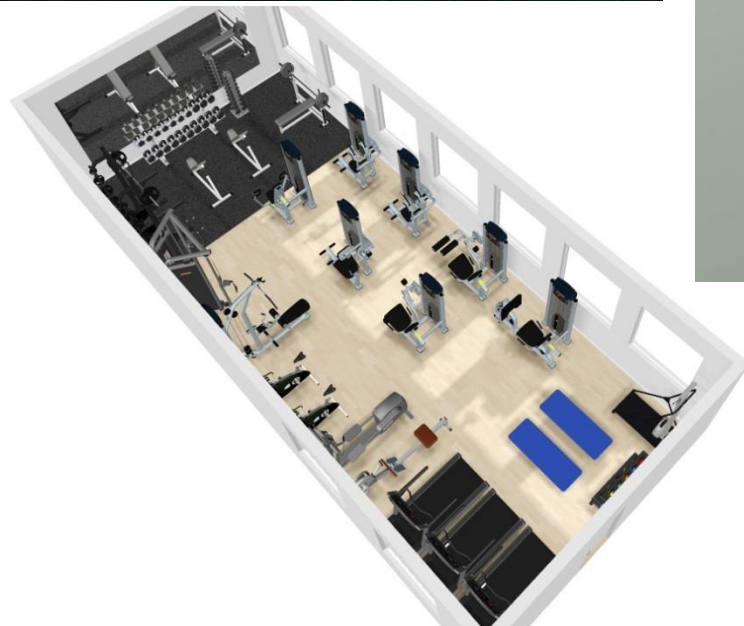


Cageballhall 17 x 24 m

Store inntektsmuligheter i  
2.etg. garderobebygg



Treningssenter





# Romplan

---

## 1. PLAN

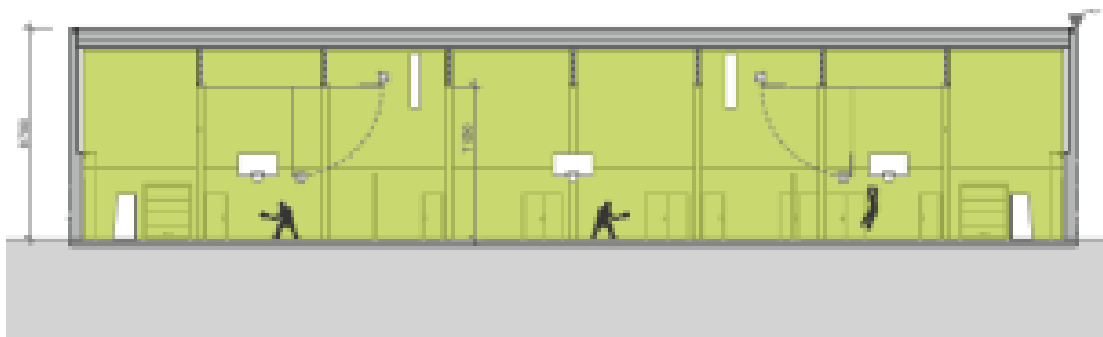
- 2 garderober med dusjrom og toaletter inkl HWC.
- Instruktør-/ lærergarderober
- Materialrom/ Lagerlokaler
- Vestibyle med avsatt plass for fremtidig trapp/ heis
- Publikumstoletter inkl. HWC
- Speaker/ sekretariat
- Teknisk rom
- Rom for rengjøringsutstyr
- Møterom, vaktrom, disp. etc.
- Hall

## 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 tilfredsstiller TEK 10
- Sportsgulv og utstyr for særiddretter
- 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:

---

- Sjekkliste for gjennomgang med byggherre.
- Sjekkliste 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.

---

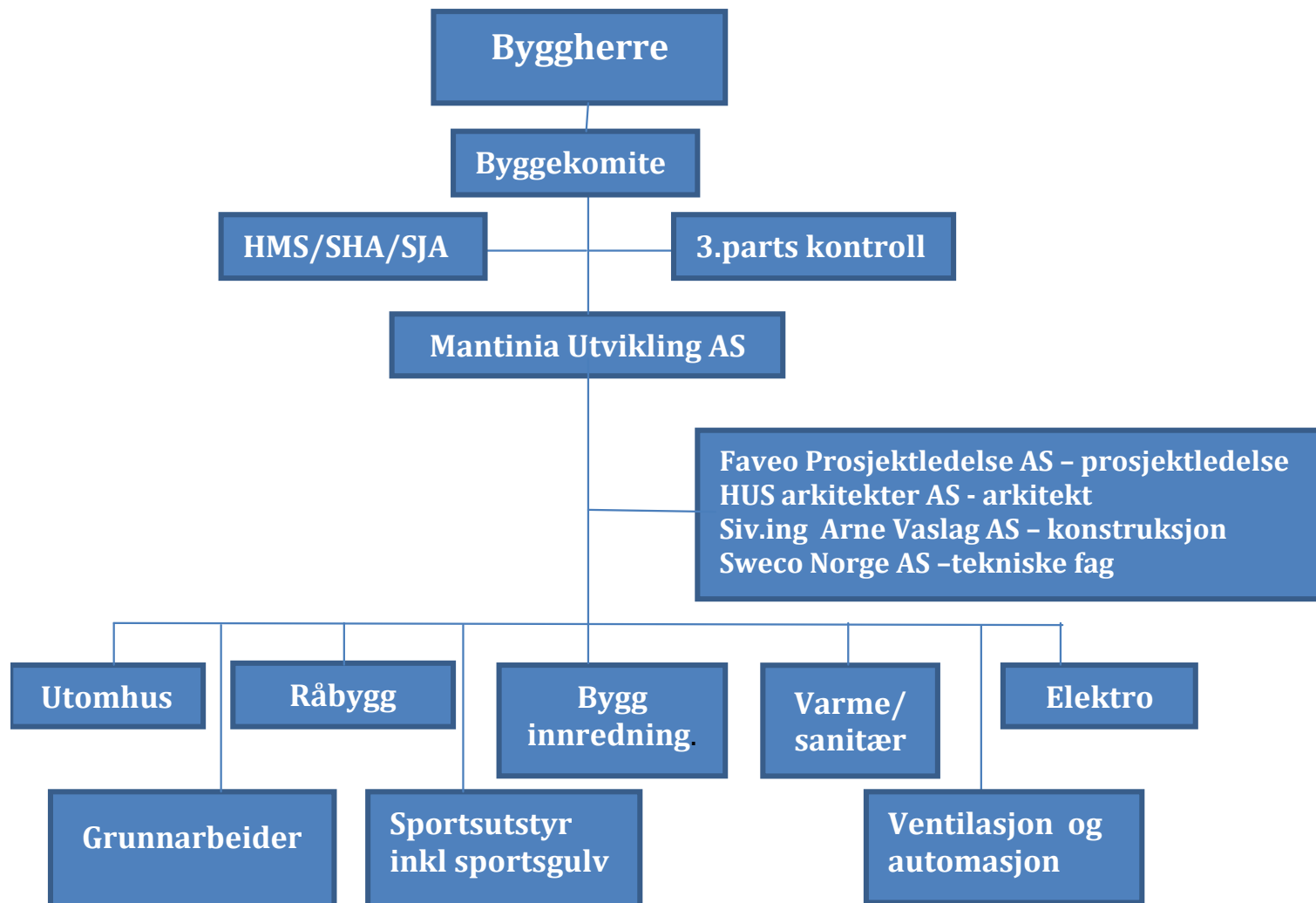
Alle funksjonskrav er beskrevet. Alle fag vil være ferdigprosjektert, kun noe mindre detaljprosjektering kan gjenstå når det innhentes pris. Felles rigg organiseres. Kort byggetid, 7 – 9 måneder fra spaden settes i jorda..

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.



# Organisering 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

---

- Mantinia Utvikling AS tar ansvar for all prosjektering gjennom eget og meget kvalifisert rådgivingsteam.
- Mantinia Utvikling AS tar ansvar for innhenting av priser og inngåelse av entreprisekontrakter.
- Mantinia Utvikling AS tar ansvar for nødvendig dokumentasjon for søknader om byggetillatelse.



# Bygggherre – noen forutsetninger

---

- Det er ikke tatt stilling til oppstartstidspunkt.
- Offentlige avgifter og gebyrer betales av bygggherre
- Bygggherre har ansvar for finansiering og nødvendige garantier og relevante byggforsikringer ut over det som dekkes av entreprenørene. Avtales for hvert prosjekt.
- Bygggherre 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 service- bygg 1.etg. (m)	Innvendige mål service- bygg 2.etg. (m)	Antall garderober (1.etg)	Samlet m <sup>2</sup> (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 utomhuskostnad. Endelig pris vil bli meddelt når grunnforhold og utomhusarbeider 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.
- Standardkonseptet kan kombineres med større aktivitetsflate eller flere aktivitetsflater.
- Standardkonseptet 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

**Følges dette – garanteres suksess**



# Velkommen til å ta kontakt for mer informasjon

Mantinia Utvikling AS v/ Svein O. Berg

E-mail: [svein.berg@mantinia.no](mailto:svein.berg@mantinia.no)

Tlf.: 95172710

[www.mantinia.no](http://www.mantinia.no)



**TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN**