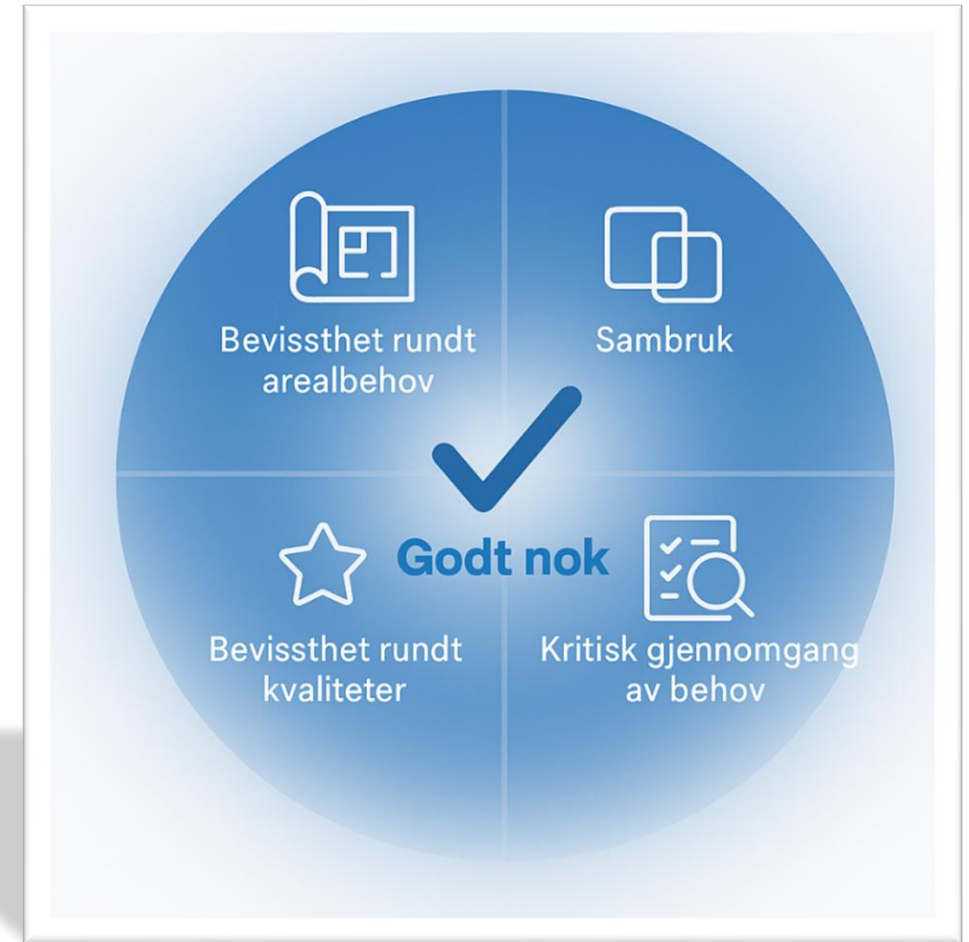


Surnadal helsehus



Kostnadstiltak siden KVV

- Bevissthet rundt arealbehov
 - Sambruk
 - Kritisk gjennomgang av behov
- Bevissthet rundt kvaliteter
 - Godt nok

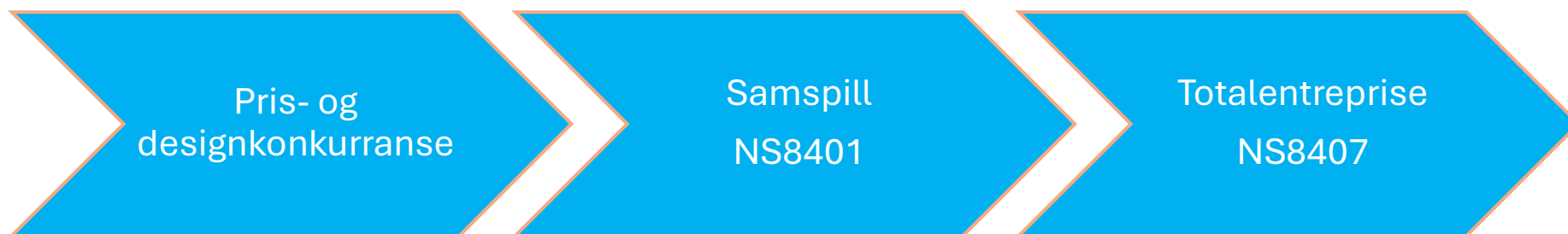




Gjennomføringsmodell

Med bakgrunn i entreprisestrategi ble det vedtatt:

- Pris- og designkonkurranse
- Samspill til totalentreprise





Gjennomføringsmodell

Pris- og designkonkurranse

- Beste løsning og pris velges
- Vinnerprosjekt: Heimatt fra entreprenøren Hent AS

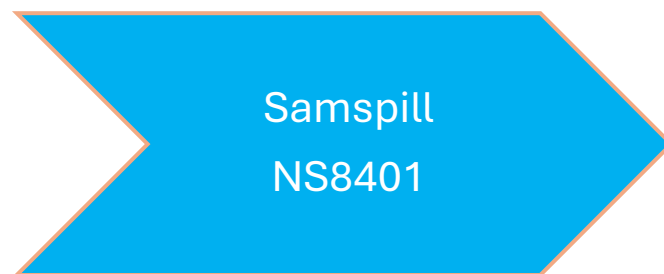




Gjennomføringsmodell

Samspillsfase (fase 1, NS 8401)

- Felles optimalisering av løsninger
- Forprosjekt utarbeides (BIM, teknisk program, kuttliste, kalkyle)
- Enighet om fastprisgrunnlag





Gjennomføringsmodell

Totalentreprise (fase 2, NS8407)

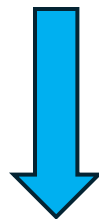
- Fastpris innenfor avtalt maksimal entreprisekostnad
- Bygging, ferdigstillelse, overtakelse og prøvedrift





Gjennomføringsmodell

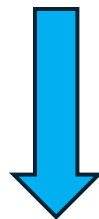
Her er vi nå





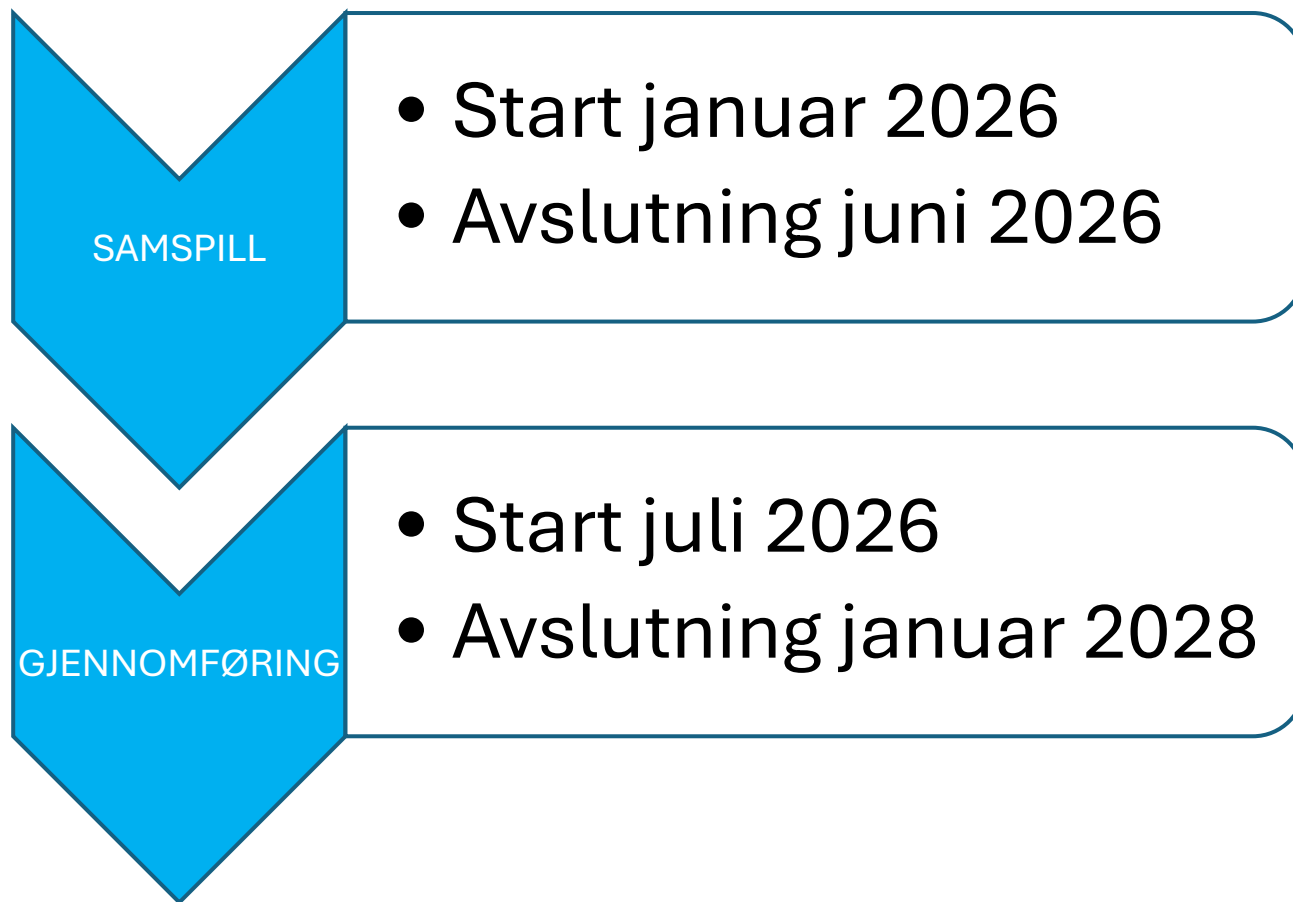
Gjennomføringsmodell

Vinner er kåret –
klar til å inngå
samspillskontrakt





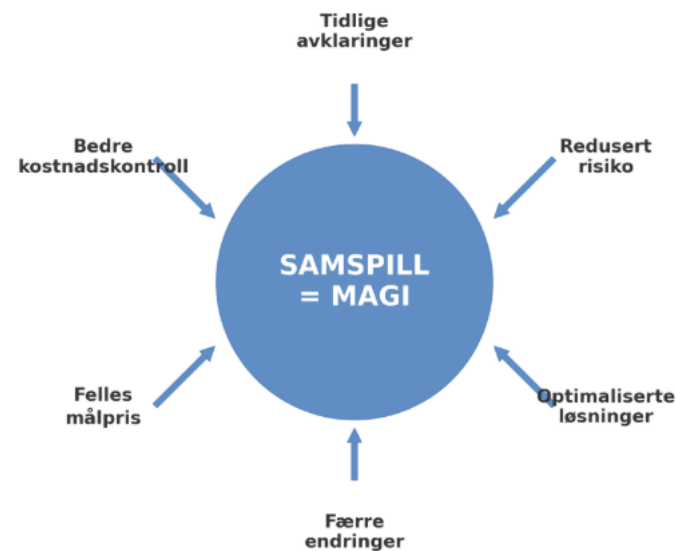
Gjennomføringsmodell





Samspilletts magi

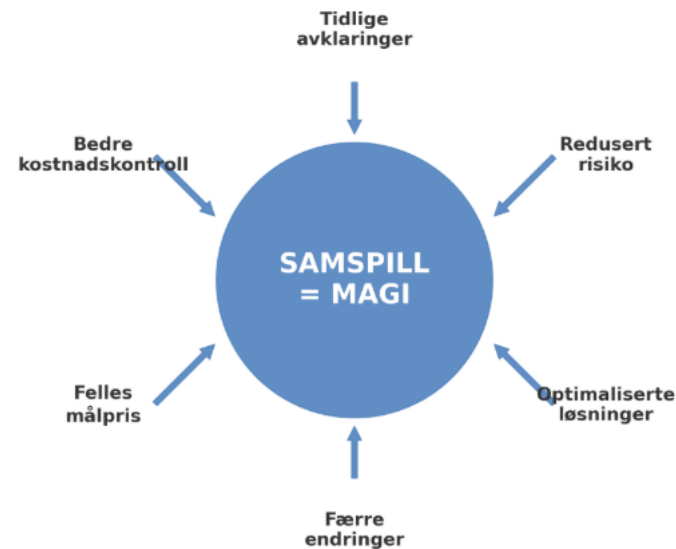
- Byggherre og entreprenør løser utfordringer sammen
- Misforståelser ryddes bort
- Kostnadsdrivere optimaliseres før byggestart





Samspilletts magi

- Risiko avklares tidlig – usikkerhet reduseres
- Bedre kvalitet, bedre løsninger og raskere avklaringer
- «Målpris» skaper felles insentiver og full åpenhet
- Kommunen får et bedre forankret prosjekt:
 - riktig kvalitet til riktig pris





Hvordan gjennomfører vi samspill?

- Oppstart med **workshop** der mål, forventninger og samarbeidsrammer avklares.
- **Fast møtestruktur:** ledermøter månedlig og prosjekterings-/samspillsmøter hver 14. dag.
- Aktiv involvering av **brukere**





Hvordan gjennomfører vi samspill?

- Felles utvikling av **løsninger, risikoavklaringer og prosjektoptimalisering**.
- Utarbeidelse av **komplett forprosjekt** med tekniske løsninger, kalkyler og BIM-modell.
- **Enighet om fastpris og ferdigstillelsesfrist** som grunnlag for gjennomføringsfase.





Markedssituasjon

- **Høy konkurranse i markedet:** 2025 har hatt uvanlig stor interesse fra entreprenører, med pressede påslag og gunstige tilbud.
- **Lave påslag:** Leverandørene opererer med lavere marginer enn normalt for å sikre produksjon og bemanning.
- **Kapasitetsoverskudd:** Flere aktører har ledig kapasitet, og dette gir større vilje til å prise aggressivt.

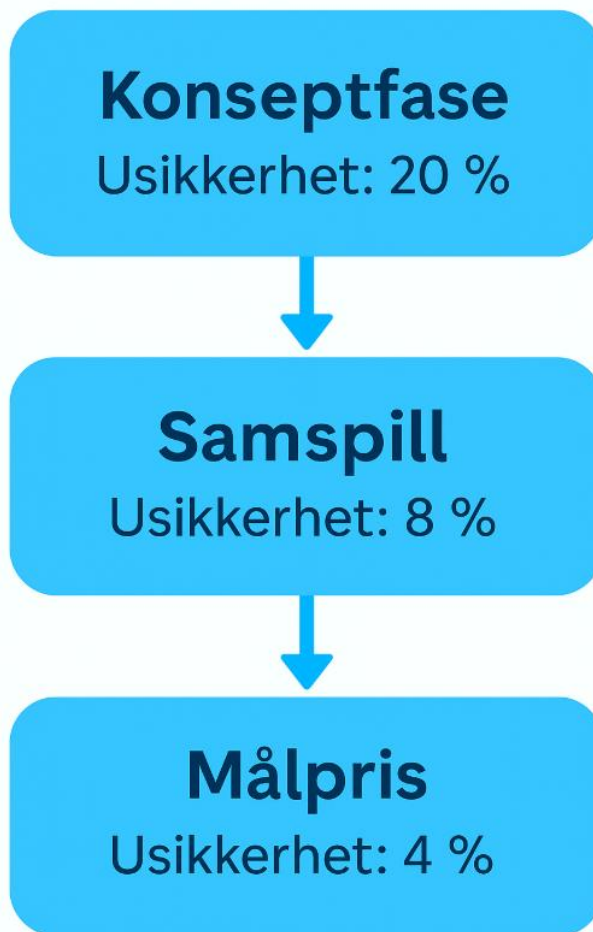


Forventet prisutvikling

- Reell prisvekst i helsebygg – 16 % på to år
 - Iht. Norsk prisbok
- 2025 har gitt gode tilbud – høy konkurranse og lave påslag
 - Forventes å stramme seg inn når markedet bedres
- Lønns- og prisstigning (LPS) ligger rundt 4 % årlig
- Utsettelse betyr dyrere bygg

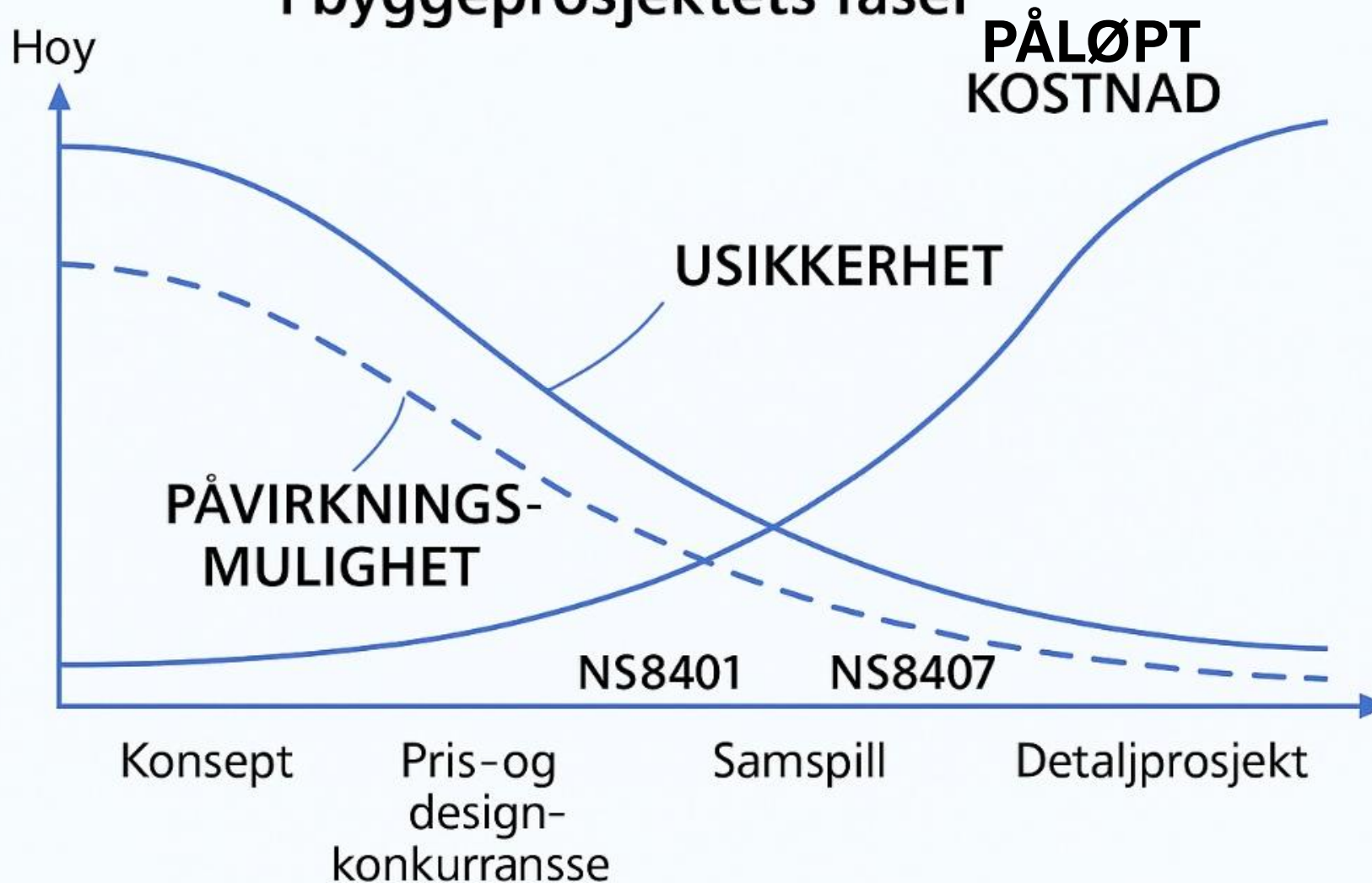


Usikkerhetsmargin/reserve



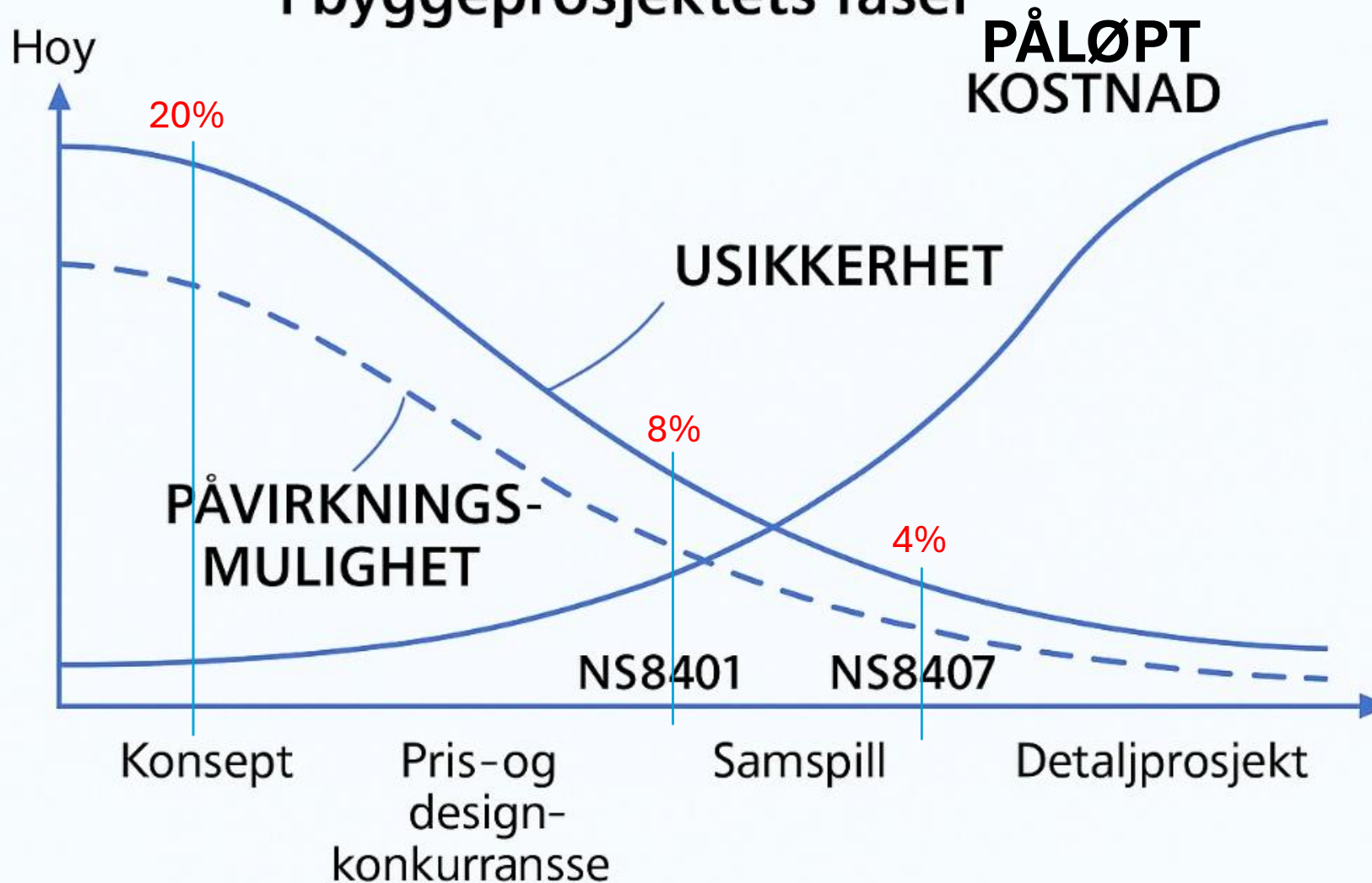


Usikkerhet og påvirkningsmulighet i byggeprosjektets faser





Usikkerhet og påvirkningsmulighet i byggeprosjektets faser





Kalkyle

Surnadal helsehus

26.11.2025

		Med langtids- og kåret	Kommentarer
0	Marginer og reserve		
	Lønns- og pristigning	36 000 000	Tyngdepunkt om 2 år, 4% per år
	Sikkerhet valutasvingninger	-	
	Usikkerhetsmargin/reserve	29 680 000	8,00 %
	Delsum kto 0	65 680 000	
		-	
1	Felleskostnader (rigg/drift)	-	inkludert i post 21
		-	
2	Bygning	-	
21	Totalentreprise	309 782 305	Totalentreprisekostnad
	Opsjon i totalentreprise	7 579 901	Opsjon totalentreprise
22	Regningsarbeider Langtidsavdeling og Kåret	27 520 000	
		-	
	Delsum kto 2	344 882 206	
3	VVS innstallasjoner	-	inkludert i post 21
		-	
4	Elkraft/tele innstallasjoner	-	inkludert i post 21
		-	
6	Andre innstallasjoner	-	inkludert i post 21
		-	
	Huskostnader (1-6)	344 882 206	
7	Utendørs	-	inkludert i post 21
		-	
	Entreprisekostnader(sum1-7)	344 882 206	
		-	
8	Generelle kostnader	-	
		-	
	delsum 8	16 550 000	
	Byggekostnader(sum1-8)	361 432 206	
		-	
9	Spesielle kostnader	-	
	Delsum kto 9	164 453 052	
		-	
	Prosjektkostnad - eks. mva(sum 0-9)	473 712 206	
	Prosjektkostnader(inkl. mva)	591 565 258	
		-	
		-	
	Investeringskostnad	591 565 258	
	Momsrefusjon	117 853 052	
	Husbanktilskudd institusjon	108 960 000	
	Husbanktilskudd dagsenter	15 120 110	
	Lånebehov	349 632 096	



Støtteordninger

- Husbank
- Klimasats
- Enova

ENOVA



Husbanken



Miljø-
direktoratet



DiMENSJON



Målpris

- **Felles styringspunkt:** Målprisen er den summen prosjektet aktivt styres etter gjennom samspillsfasen.
- **Lav reserve:** Usikkerhetsmargin reduseres til (4 %), etter at løsninger er optimalisert.
- **Felles insentiv:** Entreprenør og byggherre får samme økonomiske mål – reduserer konflikter.
- **Forutsigbarhet:** Gir bedre kostnadskontroll og høy sikkerhet for at prosjektet leveres innen ramme.



Målpris

- Prosjektrammen er 591 millioner, men målprisen settes til 573 millioner
- et tydelig signal om at vi skal gjennomføre **trygt**, men med **ambisjon om å levere lavere kostnad.**