

6 Første EPC fullført
– med stor suksess

18 Unikt oppdrag
for AF Bygg Syd

22 Ledertalenter og
kongstanker

30 I full sving på
Campus Ås

AFPOSTEN

Nummer 3 / 2017 / 30. årgang

TEMA: AF MOT 2020

Klatrer videre

Skal AF Gruppen forbli på toppen, gjelder det å holde de beste hodene skjerpet. Kontinuerlig.

LES MER PÅ SIDE 10



Et kompetent AF

Morten Grongstad, konsernsjef AF Gruppen

AF er et selskap som alltid har hatt ambisjoner om lønnsom vekst. Uten vekstambisjoner er det ikke mulig å videreføre den verdiutviklingen AF har hatt. Skal vi realisere veksten, må hver enkelt medarbeider og hvert enkelt prosjektteam prestere godt sammen. Derfor er ledelses- og fagkompetanse løftet opp som ett av fire konserninitiativ for å nå våre mål.

Vi har de beste folkene allerede. Dem skal vi ta godt vare på. Vi skal fortsette å utvikle ledere ved å gi dem nye utfordringer og ansvar. De skal få trene gjennom å prøve seg i ulike posisjoner – med støtte og veiledning fra leder og kolleger. Vi skal gi mer plass til funksjonærer og fagarbeidere som brenner for en faglig karriere. Samtidig skal vi ansette flere lærlinger og sørge for at vi har god kapasitet på egen produksjon. Utvikling av egne medarbeidere er noe av det viktigste for at AF skal lykkes og for at vi skal være den foretrukne arbeidsgiveren i bransjen innen 2020.

Alle våre mål avhenger av at vi tiltrekker og utvikler bransjens beste ledelse og fagkompetanse. Vi må fortsette å være nysgjerrige og utvikle oss for å møte morgendagens konkurranse. Vi skal fortsatt være nyskapende og innovative. Samtidig må vi ivareta det fundamentet som har preget oss historisk. AF er et verdibasert selskap og vår kultur er bærebjelken for de gode resultatene. Det er denne kombinasjonen vi tror gir best tiltrekningskraft. ■ ■



10 TEMA: Ledelse og fagkompetanse
Fagarbeider Magnus Haug er opptatt av å gjøre sitt for å opprettholde AFs stigende aksjekurs.



6



22

Dette får du i denne utgaven

- 04 AF NÅ!**
- 06 AF-TRYKKET**
Effektivt energisamarbeid
- 10 TEMA**
AF Gruppen mot 2020:
Ledelse og fagkompetanse
- 18 AKTUELT**
Unika oppdrag både i Malmö och Göteborg
- 22 FOTOREPORTASJEN**
Lederutviklingssamling på Gålå
- 26 MIN ARBEIDSDAG**
Den beste sommerjobben
- 28 AF-KULTUREN**
Livskraftig jubilant:
AF-aksjen 20 år
- 30 PROSJEKTET**
Gigantutbygging i akademia
- 34 NYE PROSJEKTER**
- 36 AFS SUPERTTEAM**



30 PROSJEKTET: Prosjektleder Pål Oraug og teamet hans skal bygge stort på Campus Ås.

AFPOSTEN

Nummer 3 / 2017 / 30. årgang



Ansvarlig redaktør: Wibecke Brusdal
Redaktør: Monica Iren Fasting
I redaksjonen: Petter Moe, Linda Strand Jacobsen, Sissel Fantoft og Ruth Astrid L. Sæter

Design og produksjon:
Redink / www.redink.no
Forsidefoto: Kristor Sorbo
På forsiden (f.v.): Ida Kathrine Bjerke, Magnus Haug, Geir Flåta og Carina Sikkeland
Opplag: 5800 **Trykk:** RK Grafisk



Kom gjerne med innspill til: kommunikasjon@afgruppen.no



BILDET

Jobber sammen på Lillo Gård

✎ **JR Anlegg** har tatt steget fra vei- og anleggsprosjekter til byggebransjen, og i vår startet de på sitt første prosjekt for AF Bygg Oslo på Lillo Gård. – Vi vant kontrakten på grunnarbeid for Felt B med en kombinasjon av pris og kvalitet, forteller prosjektleder Carl Fredrik Schrøder. Gjennom sommeren har de ikke bare ferdigstilt arbeidet, men lagt grunnlag for flere gode samarbeid med AF Bygg Oslo. – Nå er vi i gang på Røakollen, og det er veldig spennende for JR Anlegg å få gjøre andre typer anleggsjobber og ta en ny del av markedet, sier han.

Foto: Petter Berntsen

Nå!

AF GRUPPEN I MEDIA

“ Det er slik det skal gjøres, og det er samtidig bra å få samlet fagmiljøene på denne måten som det er gjort her ved Ullerud helsebygg.

Statsråd og helseminister Bent Høie klippet snoren og erklærte AF Bygg Østfold-prosjektet Ullerud helsebygg i Drøbak for offisielt åpnet i september. (Hentet fra Amta)

KJAPPE NYHETER FRA AF GRUPPEN

I løpet av september flytter de første beboerne inn på Engebrets Promenade.
– Nå gjelder det bare å yte de siste presentene for at vi skal levere dette så feilfritt som mulig, sier prosjektleder Håkon Persby Livgaard.



Innsjutt på Engebrets Promenade

Etter to travle år i Lillestrøm nærmer 170 leiligheter seg overlevering.

■ – **Jeg tror det er mange** som ville blitt overrasket om de visste hva som skjuler seg under her, sier prosjektleder Håkon Persby Livgaard i AF Bygg Oslo og nikker mot de nye blokkene som troner øverst i Storgata i Lillestrøm.

Siden 2015 har han jobbet med prosjektet Engebrets Promenade, først som prosjekteringsleder, og senere som prosjektleder. Etter måneder med iherdig innsats er stillasene nå på vei ned, og det nærmer seg overlevering av de første leilighetene.

Gedigen pelejobb. I likhet med store deler av Romerike, er Lillestrøm dekket med leirgrunn. Det gjorde fundamenteringsarbeidet vanskeligere å planlegge, og var et risikomoment i forkant av prosjektet.

– Det ble gjennomført prøveboringer ned til 90 meter uten å treffe på fjell. Løsningen ble en grundig og ganske omfattende fundamenteringsjobb, forklarer han.

230 håndverkere har vært innregistrert på prosjektet hver dag.

Byggene er fundamentert på 650 betongpeler som i snitt går 45 meter ned i leiren. Disse suger seg fast i leiren og holdes av friksjonskrefter.

– Vi har også trykktestet dem, så disse leilighetsbyggene står nå fjellstøtt, slår han fast.

Logistikkprosjekt. Med den krevende fundamenteringsfasen tilbakelagt, måtte teamet ta igjen tapt tid i etterkant. Det klarte de med glans, og allerede i september er det klart for overlevering av de aller første leilighetene i det snart utsolgte prosjektet.

– Det har vært en hektisk byggeprosess med stor aktivitet på alle fronter. Vi har hatt flere måneder med over 230 håndverkere innregistrert pr dag. Teamet kan klappe seg på skulderen etter en solid innsats over lang tid, forteller han. Prosjektteamet har ikke bare stått på for å få byggene klare i tide, de har også sjonglert naboer, skoleelever og logistikken rundt anleggstrafikken på det meget trange området. ■ ■



AF klatrer på Karrierebarometeret

■ **For første gang** er et selskap fra bygg- og anleggsbransjen blant de ti beste når ingeniørstudentene rangerer de mest attraktive arbeidsgiverne i Norge – AF har inntatt femteplassen. Karrierebarometeret er en vitenskapelig basert undersøkelse som måler attraktiviteten og kjennskapen til Norges ledende arbeidsgivere, og i år har altså AF Gruppen hoppet fra 14. til en solid 5. plass.

Kulturell julegave til Grimstad

■ **På Grimstads** kanskje flotteste tomt bygger AF Gruppen kommunens nye bibliotek – og i desember blir det storstilt åpning.

AF Gruppen vant konkurransen sammen med arkitektfirma Helen & Hard fra Stavanger og rådgivende Ing. Dagfin Skaar AS. Bygget har totalt 2240 kvadratmeter i samlet bruksareal fordelt på rehabilitert bygningsmasse, samt nybygg.

Gjennom prosjektet har AF revet og fjernet gamle, tunge konstruksjoner og erstattet dem med moderne og mer miljøvennlige løsninger.

Veien mot nytt bibliotek har imidlertid ikke vært den enkleste.

– Byggingen ble vedtatt med knappast mulig flertall, og det har også ført til at budsjettet ikke har vært spesielt romslig. Her gjaldt det altså å prosjektere best

mulig, slik at vi unngikk store endringer underveis, forteller prosjektleder Glenn Pedersen-Rise i AF Bygg Prosjektpartner.

Det har prosjektteamet klart, og til jul skal det nye bygget åpnes med både politikere og

kjente forfattere tilstede.

– Bygget og områdene som skal anlegges rundt vil bli svært flotte, og dette blir et løft for Grimstad sentrum og innbyggerne. Jeg gleder meg til å levere det fra meg, sier Pedersen-Rise. ■ ■



Foto: Glenn Pedersen-Rise

Effektiv siste reise



▲ Murchison er nå fjernet og skal demonteres og gjenvinnes på AF Miljøbase Vats.

■ **Murchison-prosjektet** nærmer seg avslutning – hele to år før planen.

I fjor sommer fjernet AF Offshore Decom topsiden på nærmere 24 000 tonn av den utdaterte Murchison-plattformen. Den hadde da stått på britisk sektor av Nordsjøen siden 1979, og var en av de største stålfundamentene der med sine 50 000 tonn.

I sommer har prosjektleder Ricky Rittmar og hans prosjektteam fjernet stålfundamentet, en jacket på nærmere 120 meter og over 14 000 tonn. 20. juni ankom siste last til AF Miljøbase

Vats, der man nå demonterer og kildesorterer hele plattformen, med et mål om en gjenvinningsgrad på over 98 prosent.

Med det blir sluttstrek satt for et av de mest banebrytende prosjektene i AF Offshore Decoms historie.

– Å få være med på dette prosjektet har vært en utrolig reise. Ved å jobbe sammen, utfordre hverandre, støtte hverandre og ha tillit til hverandre har vi levert en sikker og ekstremt effektiv fjerningsoperasjon offshore. AF-teamet har vist en utrolig evne til å stå i det når det trengs, og det gir resultater, sier Rittmar. ■ ■

«Hensikt, mål og verdier» og «Adferdskoden» er revidert

■ **De reviderte utgavene** av «Hensikt, mål og verdier» og «Adferdskoden» kan nå bestilles fra Kontorservice. De er også tilgjengelig på Tellus og på afgruppen.no. Dette er de viktigste «husreglene» for alle medarbeidere i AF Gruppen og beskriver forholdet mellom ansatte, kunder og leverandører. Alle ansatte er forventet å gjøre seg kjent med, og etterleve, innholdet.

STERKER AF I STOR-OSLO

■ **AF Gruppen** har inngått intensjonsavtale med BundeGruppen om å overta 51 prosent av aksjene i BundeBygg. Overtagelse av aksjene skjer ved at forretningsenheten AF Nybygg innlemmes i BundeBygg.

Avtalen gir AF Gruppen en opsjon på å øke sin eierandel i BundeBygg til 70 prosent om tre år. BundeBygg vil bestå av rundt 200 medarbeidere og skal ledes av Geir Flåta, nåværende direktør i AF Nybygg.

BundeBygg driver entreprenørvirksomhet i Oslo og omegn, med hovedfokus på nybygg og rehabilitering av bolig og næringsbygg, og hadde i 2016 en omsetning på 1,2 milliarder kroner.

– Med AF Gruppen på laget får BundeBygg en sterk aktør i ryggen. Vi får kombinert det beste fra to gode aktører i markedet: ledelse, systemer og struktur fra AF Gruppen og gode kunderelasjoner, samspillkontrakter og prosjekter fra BundeBygg. Vi er overbevist om at dette vil skape gode verdier for kunder, ansatte og eiere, sier Odd-Erik Bunde, konsernsjef i BundeGruppen. Transaksjonen er betinget av due diligence og godkjennelse av Konkurransetilsynet, og forventes gjennomført i 4. kvartal 2017. ■ ■

» AF ENERGI & MILJØTEKNIKK

Har spart seg til suksess

Energisparekontrakter er kommet for å bli, og er en real vinnvinn for alle parter. For AF Energi- & Miljøteknikk startet det hele med Sørums kommunen. I dag er de markedsledende.

TEKST SISSEL FANTOFT FOTO ELLEN JOHANNE JARLI



Driftsoperatørene Per Erik Mytting og Vegar Haug i Sørums kommunen har lært mye om bevisst energibruk gjennom dialogen med AF Energi- & Miljøteknikk i EPC-prosjektet.

Teknisk planlegger Kari Tiller i Sørums kommunen og prosjektleder Odd Jarle Jektvik Larsen i AF Energi- & Miljøteknikk samarbeidet i ni år om EPC-kontrakten.



Sørums skole



» NYTTIG SAMARBEID
PROSJEKTLEDER
ODD JARLE JEKTVIK LARSEN

“ I kontrakten garanterte vi en besparelse på 865 000 kWh, men resultatet ble omtrent det dobbelte.

“ Det er fint at kommunen sparer energi-utgifter, for det er jo ingen vits å kaste penger ut av vinduet.

SEKRETÆR METTE EGGUM VED SØRUM SKOLE

Sekretær Mette Eggum og rektor Jon Arild Israelsen ved Sørums skole forteller om kraftig reduserte energiutgifter og bedre innelima etter tiltakene AF Energi- & Miljøteknikk gjennomførte på skolen.



Et redusert energiforbruk på totalt over 500 GWh – det er et imponerende tall AF Energi- & Miljøteknikk kan vise til når de skal oppsummere sitt arbeid med energisparekontrakter de siste sju årene.

EPC (Energy Performance Contracting) er en energisparekontrakt der en entreprenør garanterer konkrete fremtidige besparelser gjennom energi-effektiviserende tiltak. Siden 2010 har AF Energi- & Miljøteknikk hatt en markedsandel i Norge på om lag 54 prosent av de utlyste EPC-kontraktene – og resultatet er altså så langt en reduksjon i energiforbruket med over 500 gigawattimer for kundene deres.

– Vi har greid å ta en ledende posisjon i det norske EPC-markedet takket være godt internt prosjektsamarbeid, stor intern kunnskap om prosjektering og prefabrikasjon av energisentraler, samt en omfattende database med erfaringstall, sier prosjektleder Jørgen Schjelderup Mathiesen i AF Energi- & Miljøteknikk.

EPC-kontrakter er en effektiv modell for å kartlegge og oppgradere store porteføljer av bygg og tekniske anlegg, og som gir umiddelbare driftsbesparelser. Mange av AF Energi- & Miljøteknikk's EPC-kunder er kommuner og fylkeskommuner.

– Det er en stor fordel for oppdragsgiver at de har kun én part å forholde seg til gjennom hele prosjektets levetid. At entreprenøren også er resultatforpliktet etter at tiltakene er implementert, gir langt bedre incentiver for oppfølging og feilretting, sier Mathiesen.

DOBLET BESPARELSEN. Sørums kommune var først ut i AF Energi- & Miljøteknikk's satsing på EPC-kontrakter, tilbake i 2007. Gjennom om lag 120 tiltak i 18 ulike bygg klarte kommunen å redusere sitt energiforbruk med mer enn en tredjedel. Før tiltakene hadde

FAKTA

EPC-KONTRAKT SØRUM KOMMUNE



Byggherre:
Sørums kommune

Oppstart:
Kontrakt signert i 2007

Ferdigstillelse:
Tiltak gjennomført i 2010. Deretter seks års garanti og oppfølging



Kontraktssum:
3,4 millioner kroner (eks. mva.)

de 18 kommunale byggene et årlig energiforbruk på 8,7 gigawattimer (GWh).

– I kontrakten garanterte vi en besparelse på 865 000 kWh, men resultatet ble omtrent det dobbelte. I 2015 var kommunens totale besparelse på 2,9 GWh, inkludert senere tiltak som kommunen har iverksatt i egen regi, forteller prosjektleder Odd Jarle Jektvik Larsen i AF Energi- & Miljøteknikk.

Totalt har Sørums kommune redusert energiforbruket i de 18 byggene med nesten 33 prosent. Blant tiltakene var etablering av energiovervåking, driftsoptimalisering, lystiltak, ventilasjon, automatikk, isolering, pumper, innregulering, vannrens og vannbehandling.

– Vi valgte å dele kontrakten i to: En del med rene enøk-tiltak med en nedbetalingstid på åtte år, og én del med større tiltak med lenger nedbetalingstid. Det kunne være å bytte hele ventilasjonsanlegg eller skifte ut vinduer, forteller teknisk planlegger Kari Tiller i Sørums kommune.

TYDELIGE RESULTATER. Barnehager, skoler, flerkbrukshall, botjenester, institusjoner og rådhuset var blant byggene i kontrakten. AF Energi- & Miljøteknikk har hele tiden hatt et nært samarbeid med Sørums kommune, og ikke minst har driftspersonalet gitt innspill underveis.

– Vi er blitt veldig bevisst på energibruken gjennom dette prosjektet. Det er moro å drive med noe som man ser tydelige resultater av. Vi programmerer for eksempel tidsstyrt ventilasjon, slik at anlegget kun er på når de aktuelle lokalene faktisk brukes, og vi har bevegelsesdetektorer på lys i tillegg, forteller driftsoperatør Vegar Haug.

På Sørums skole, som var ett av byggene i kontrakten, må alle som ønsker å bruke lokalene utenom skolens



Sørums sykehjem har halvert sine energiutgifter som følge av tiltakene i EPC-kontrakten. Selv om de er blitt mer bevisst på å spare strøm har de en like god hverdag som før, forteller beboer Finn Hexeberg og sykepleier Una Marie Olsen.



“ Fremtidige markedsutsikter er svært positive.

JØRGEN SCHJELDERUP MATHIESEN, PROSJEKTLEDER I AF ENERGI- & MILJØTEKNIKK

Hvorfor er EPC viktig for kommunene?

EPC sammenlignet med tradisjonelle ENØK-prosjekter i norske kommuner 2010–2015:

2010–2015	Tradisjonell	EPC
Antall prosjekt	208	44
Hvor stor andel investerer i tiltak etter å ha kartlagt?	27 %	96 %
Hvor stor andel av kartlagt areal investeres det i?	15 %	88 %
Hvor mye investeres pr kWh, i gjennomsnitt pr prosjekt?	6,8 kr	5,2 kr
Hvor mange måneder tar det i gjennomsnitt å gå til investering etter kartlegging?	22 mnd	5 mnd
Hva er energireduksjon ifht. kartlagt potensial?	5 %	32 %
Hvor stor andel har nådd mål fra Energi- og klimaplan om reduksjon i egne bygg.	13 %	80 %

Kilde: Enova.no

åpningstid melde fra til sekretær Mette Eggum.

– Alt legges inn i en kalender, og så slås ventilasjonen på kun når lokalene er i bruk. Det er fint at kommunen sparer energiutgifter, for det er jo ingen vits å kaste penger ut av vinduet. Vi merker også en bedring i innelimaet etter at vi fikk nye vinduer og nytt ventilasjonsanlegg, sier Eggum.

LYSE UTSIKTER. Gjennom hele garantifasen av en EPC-kontrakt har et dedikert team fra AF Energi- & Miljøteknikk tett kontakt med kunden. Teamet følger kontinuerlig opp energibesparelsene og hever samtidig kompetansen hos kundens egen driftsorganisasjon.

– En positiv bieffekt er at dette arbeidet genererer nye, mindre prosjekter og annet mersalg innunder energisparekontrakten, sier Mathiesen.

For enhver EPC-entreprenør er det betydelig risiko knyttet til garantien for energibesparelsene. Kontrakten gir bøter ved underprestasjon til entreprenør. Sparer man mer enn kontrakten tilsier, splittes dette mellom oppdragsgiver og entreprenør.

– Vi har utarbeidet en omfattende oppfølgingsmetodikk og gode verktøy for å kunne følge opp, påvirke og rapportere energiforbruket løpende gjennom året. For 2016 resulterte dette i bonus for overprestasjon i energisparekontraktene, forteller Mathiesen.

Frem til 2015 ble det gjennomført 44 offentlige EPC-prosjekter i Norge.

– En kommune som allerede har gjennomført en EPC-kontrakt kan ha ønske om å utføre EPC-prosjekt på andre bygg i porteføljen, eller ta en ny gjennomføring på allerede utført portefølje. På bakgrunn av dette er fremtidige markedsutsikter svært positive, kombinert med at private aktører har fått øynene opp for kontraktsmodellen, påpeker Jørgen Schjelderup Mathiesen. ■■

Involvert



DRIFTSOPERATØREN
Per Erik Mytting, driftsoperatør Sørums kommune:

“ Med EOS og SD-anlegg oppdager vi raskt avvik i energiforbruket. Vi ser hvor mye energi som brukes per kvadratmeter i de ulike byggene, og vi driftsoperatører har en intern konkurranse om å bruke minst mulig i byggene våre. Det er gøy.



PROSJEKTLEDEREN
Frode Wæraas, tidligere prosjektleder i AF Energi- & Miljøteknikk, i dag senior prosjektleder i Boligenergi:

“ EPC-kontrakten i Sørums var et spennende prosjekt. Den innledende konkurransen ble en kreativitetskonkurranse der vi analyserte to bygg og kom med forslag til lønnsomme tiltak. Vi vant konkurransen fordi vi var flerfaglige og fant særdeles mange lønnsomme tiltak i alle fag.



DIREKTØREN
Ola Lindh, direktør AF Energi- og Miljøteknikk:

“ Kontrakten med Sørums kommune var startskuddet for EPC-løpet for vår del. Vi lærte mye om prosesser og modeller som vi fortsatt bruker. Vi lærte også mye om å tilpasse arbeidet vårt mot kommunesektoren, som krever en annen tilnærming enn næringslivet.

Foto: Caroline Røka

LEDELSE OG FAGKOMPETANSE


STADIG OPPOVER

De beste hodene kreves for å være best. Samtidig må vi stadig utvikle oss for å holde oss på toppen.

TEKST RUTH ASTRID L. SÆTER FOTO KRISTER SØRBØ

EN MORGEN PÅ KLATREVERKET, TORSHOV.

Den gule veggen er overstrødd med treklosser i ulike størrelser og farger. Veien opp til toppen er bratt, og det er en rekke valg som må tas underveis: Skal du ta de trygge, men forsinkende sidestegene til de mest solide klossene eller skal du satse på den raskeste, men også mest risikable veien rett opp? Der de små klossene like gjerne kan bety et fall et stykke nedover veggen igjen?

Uansett veivalg er det godt å vite at noen sikrer deg. At noen tar av for fallet om du skulle glippe underveis. At du ikke er alene. 

» I dag er det AF-medarbeiderne Carina Sikkeland og Ida Kathrine Bjerke som får testet seg i veggen, godt sikret av kollegene Geir Flåta og Magnus Haug. De fire representerer hver sin forretningsenhet i AF Gruppen, og de er på hvert sitt steg i AF-karrieren. Det de har felles, er ønsket om å gjøre AF stadig bedre, innsikten om at det krever kontinuerlig innsats fra dem selv – og gleden over å være tett på den daglige produksjonen, kjenne på at man skaper noe.

– Min kongstanke er å gjøre en forskjell, bidra til å skape noe nytt. Og da handler det også om dem rundt meg, at vi er et team som jobber mot samme mål – gjerne på tvers av forretningsenheter. Og slik har jeg det i dag, egentlig, sier Carina Sikkeland (28) i AF Byggefornyelse. Hun er nylig blitt en del av Team Bispevika, der AF-ansatte innen anlegg, bygg, eiendom og energi sitter sammen i en felles brakkerigg og jobber med et stort boligprosjekt. Sikkeland blir anleggsleder for tett bygg-entreprisen, en oppgave hun gleder seg til å jobbe med og lære av.

– Det er flott at man får muligheten til å prøve noe nytt, da gror man ikke fast. Og jeg er veldig fornøyd med at ting skjer raskt når man sier fra om at man ønsker seg nye utfordringer. Det gikk vel en uke fra jeg ymtet frem på til jeg faktisk hadde fått et nytt prosjekt, forteller hun.



« – Muligheten for å bli direktør i AF ligger der, selv om det er mye som skal klaffe, med alt fra kunnskap og erfaring til flaks og timing. Akkurat nå syns jeg det er morsomt å være ute på prosjekt, sier Carina Sikkeland, anleggsleder i AF Byggefornyelse – og aktiv «student» i AF Akademiet.

“ Min kongstanke er å gjøre en forskjell, bidra til å skape noe nytt.

ANLEGGSEDER CARINA SIKKELAND,
AF BYGGFORNYELSE

» – Får jeg muligheten, går jeg gjerne de neste trinnene i lederutviklingsprogrammet, sier Ida Kathrine Bjerke, engineering manager i AF Offshore Decom. Hun har allerede gjennomført første trinn i programmet.

ØNSKER Å BLI LEDER. Sikkeland var prosjektleder for et våtromsprosjekt på Lambertseter rett før hun kom til Team Bispevika. Hun har vært ansatt i AF Gruppen siden 2011 – og da kom byggingeniøren, som har en bachelor i prosjektstyring og ledelse, rett fra skolebenken. Hun har gått «gradene» fra prosjektingeniør til anleggsleder, så assisterende prosjektleder og deretter prosjektleder.

– Jeg har vært bevisst på at jeg ville lære alt fra bunnen av, gjøre alt selv. Da stiller jeg sterkere som prosjektleder. En god prosjektleder skal kunne lært bort sine egne erfaringer og kunnskap. Da er det viktig å ha gått alle stegene, mener 28-åringen – som tidligere i høst var med på lederutviklingssamlingen på Gållå.

– Jeg søkte meg til lederutviklingsprogrammet fordi jeg følte jeg var klar for en lederrolle. Jeg har i grunnen tatt meg god tid langs denne karrierestigen i AF – og jeg føler absolutt at jeg har muligheter her. AF legger godt til rette for dem som tar initiativ til å ville klatre, sier Sikkeland – som gjerne blir prosjektleder på et skikkelig stort prosjekt en dag.

En som så vidt har begynt å klatre internt, er Ida Kathrine Bjerke (35) i AF Offshore Decom. Sivilingeniøren, med fagbakgrunn fra teknisk fysikk, har vært ansatt i tre år, og startet som prosjektingeniør på Murchison-prosjektet. Nå jobber hun på et tilbudsprosjekt i tillegg til et forretningsutviklingsprosjekt – og har tatt første trinn i lederutviklingsprogrammet. Bjerke ble kjent med AF Gruppen da hun var på oljemessen i Stavanger i 2014. Der traff hun – og ble fascinert av – AF Gruppen på stand.

– Noe av det som tiltrakk meg, var det at AF Gruppen ønsker å utvikle sine egne medarbeidere, noe jeg merker i praksis også. Jeg har ledere som har pushet meg til å ta nye utfordringer, og det betyr mye å vite at noen har troen på meg. Det legges også til rette for mobilitet i organisasjonen, at man får prøve seg i forskjellige forretningsenheter. Jeg liker å ha litt lederansvar, å kunne påvirke hvordan resultatet blir, få lov til å se på helheten i et prosjekt – og fortsatt ha kontakt med det faglige. Konsernsjef drømmer jeg ikke om å bli, ingeniøren i meg er for opptatt av det tekniske til å ville fjerne meg for langt fra det faglige, sier Bjerke. »



“
Noe av det som tiltrakk meg, var det at AF Gruppen ønsker å utvikle sine egne medarbeidere, noe jeg merker i praksis også.

ENGINEERING MANAGER IDA KATHRINE BJERKE,
AF OFFSHORE DECOM

» **KOMPETANSE ER ESSENSIELT.** AF Gruppen har ambisiøse vekstmål frem mot 2020. En måte å nå målet på er å «tiltrekke og utvikle bransjens beste ledelse og fagkompetanse», som det står i konsernstrategien. Men hva betyr det i praksis?

– Det betyr at vi skal fortsette å utvikle ledere ved å gi dem nye utfordringer og ansvar. De skal få trene gjennom å prøve seg i ulike posisjoner i AF – med støtte og veiledning fra leder og kolleger. På fag skal vi gi mer plass til både funksjonærer og fagarbeidere som brenner for en faglig karriere, samtidig som vi skal ansette flere lærlinger og sørge for at vi har god kapasitet på egen produksjon. Utviklingen støttes gjennom et rikt tilbud av fagkurs og lederutviklingsprogram i AF Akademiet, sier Bård Frydenlund, konserndirektør HR og Bygg Sør-Vest. Han påpeker at utvikling av egne ansatte er noe av det viktigste for at AF skal lykkes:

– Det er en del av AF-kulturen og noe som står i skarpt fokus i hele organisasjonen. Vi ansetter gjerne nyutdannede og ofte unge mennesker som både identifiserer seg med AFs verdigrunnlag og som ønsker å utvikle seg selv, teamet og arbeidsplassen, sier Frydenlund og fortsetter.

– Alle våre mål avhenger av at de ansatte presterer, at hver enkelt medarbeider og hvert team har den rette kompetansen og presterer godt sammen. Derfor vil kompetanse være et av de viktigste parameterne for suksess. Men da er det essensielt at vi er bevisst på hvordan vi bruker og utvikler den kompetansen også. Jeg tror vi har de beste hodene allerede – og dem skal

“
Alle våre mål avhenger av at de ansatte presterer, at hver enkelt medarbeider og hvert team har den rette kompetansen og presterer godt sammen.

KONSERNDIREKTØR BÅRD FRYDENLUND, HR OG BYGG SØR-VEST

» – Vi skal ha et lettbeint arbeidsmiljø i AF, der man får muligheten til å utvikle seg – enten det er oppover en karrierestige eller i faglig bredde der man er, sier Bård Frydenlund, konserndirektør HR.



LEDELSESKAPASITET OG FAGKOMPETANSE

Vi skal tiltrekke og utvikle bransjens beste ledelse og fagkompetanse.

LEDELSESKAPASITET:

1 Vi skal sikre tilgang til og utvikle ledelseskapasitet



» Vi skal bruke egne ledere til å utvikle nye ledere



» Vi skal tydeliggjøre ansvar for lederutvikling



» Vi skal drive målrettet rekruttering av nyutdannede



2 Vi skal stimulere til mobilitet av ressurser på tvers av forretningsenhetene

3 Vi skal identifisere behov for endringer i ledelsen og gjennomføre endringer



» Vi skal sikre at de dyktige ansatte blir værende i selskapet



» Vi skal sikre god karriereplanlegging og «trening i linje»



» Vi skal øke andelen kvinner som utvikles til ledere

FAGKOMPETANSE:

1 Vi skal sikre tilgang til og forsterke fagkompetansen

2 Vi skal sikre at fagkompetansen utnyttes på tvers i konsernet og bidrar til økt konkurransekraft



“
Jeg vil måles på hva jeg oppnår av konkrete resultater der jeg er.

DIREKTØR GEIR FLÅTA, BUNDEBYGG

vi ta godt vare på. I noen tilfeller betyr det faktisk at vi kaster dem på dypt vann og gir dem utfordringer som er på kanten av det de behersker. Vi må gi dem rom til å prøve og feile. Skal de utvikle seg, må de våge å ta litt risiko. Da er det viktig at de har noen rundt seg som veileder og gir trygghet, påpeker konserndirektøren.

En av dem som nettopp skal veilede og gi trygghet, er Geir Flåta (39), direktør for AF Nybygg og snart daglig leder for den nye forretningsenheten BundeBygg AS (se side 5). Flåta er sivilingeniør fra NTNU og har en MBA fra NHH i Bergen. Han har gått alle gradene fra prosjektingeniør og opp til dagens rolle som direktør. Betyr det at han har klatret ferdig?

– Som direktør skal jeg rekruttere og utvikle en enhet av både fagfolk og nye ledere, sørge for at enheten jeg leder har lønnsom vekst – og det er både givende og spennende. På det mer personlige planet er jeg ikke så opptatt av hvor i stigen jeg eventuelt måtte lande. Jeg vil heller måles på hva jeg oppnår av konkrete resultater der jeg er, og at jeg gir mitt bidrag både til aksjonærene og til en trygg arbeidsplass. I det perspektivet har jeg en drøm og et ønske om at BundeBygg innen de neste fem årene har utviklet seg til å bli en enda mer markant aktør i markedet. AF Nybygg har 18 ansatte nå, og når vi innlemmes i BundeBygg blir vi rundt 200. Jeg forventer at vi er enda flere om fem år og at vi har skapt en lønnsom og sikker arbeidsplass der de ansatte stortrives.

LOJALITET GJENNOM MEDEIERSKAP. Gode resultater er noe som motiverer Magnus Haug (36) i AF Anlegg. Han vet at om han gjør en god jobb, påvirker det både bunnlinja og aksjekursen – og han har gjennom de fire siste rundene med aksje- og opsjonskjøp bygget seg opp en grei beholdning med AF-aksjer. – Jeg har alltid vært en type som står på og jobber litt ekstra for å sikre en bra akkord – pågangsmot er viktig. Men det er klart at det er ekstra gøy når man får igjen for det selv, i form av utbytte, sier Haug.

Betongarbeideren har vært ansatt i AF i 18 år, og han har gjennom årenes løp vært med på en rekke anleggsprosjekter i hele Sør-Norge. Nå bygger han og kollegene hans ut Bekkelaget rensanlegg, og Haug er bas for et av arbeidslagene der.

– Skal du oppnå lojalitet og respekt som leder, må du gjøre deg fortjent til den – det er ikke noe som kommer med tittelen. For min del er jeg glad for at jeg har gått alle gradene, for da er jeg blitt godt kjent med bedriftskulturen og hvordan hverdagen er for dem som er ute i våre prosjekter, sier Geir Flåta, direktør i AF Nybygg, snart daglig leder i BundeBygg.



Etter at jeg ble bas for sju år siden har det vært særlig nyttig og relevant å holde seg faglig oppdatert.

BETONGARBEIDER OG BAS MAGNUS HAUG, AF ANLEGG

✎ Selv om han har mange års erfaring med betongfaget, tok han fagbrevet først i sommer.

– Det ble liksom aldri til at jeg trengte det fagbrevet, jeg har ikke hatt ambisjoner om å klatre oppover i systemet. Men etter at jeg ble bas for sju år siden har det vært særlig nyttig og relevant å holde seg faglig oppdatert. Nå blir jeg involvert i planleggingen underveis i prosjektene, og vi har et tett og godt samarbeid med sentrale funksjonærer, noe jeg setter pris på.

Så lenge jeg får bruke kroppen i det daglige arbeidet, kan jeg bli i AF resten av livet – men ikke i en kontorjobb. Selv om jeg har vært her i 18 år allerede, føler jeg at jeg akkurat har begynt, sier Haug.

MOBILITET MELLOM ENHETENE. Medieierskap er altså ett stikkord for å få folk til å bli værende i konsernet. Mobilitet er et annet.

– Det med internmobilitet har historisk ikke vært så enkelt i AF, det har vært mye silotenkning. Det kan forklares med at kulturen vår er veldig resultatorientert og insentivene har ligget på porteføljenivå. Nå er stadig flere åpne for intern mobilitet, og det er flott – men samtidig er det ingen som ønsker å avgi de beste ressursene. Jeg tror vi som selskap vil få bedre resultater og mer erfaringsoverføring om vi blir bedre på å bruke ressursene våre på tvers av forretningsenheter, mener Frydenlund.

Når det gjelder fagarbeidere som Magnus Haug, vil Frydenlund at AF Gruppen også her skal ha de beste folkene ansatt – innenfor de fagene som konsernet satser på. Men hvordan legges det opp til faglig og personlig utvikling for fagarbeiderne?

– Vi tror vi har et potensial i å bli bedre på involvering og dra nytte av den kunnskap og erfaring som den enkelte innehar. Det vil gi arenaer som stimulerer til læring og utvikling, og det vil gjøre kollektivet AF mer effektivt. Fremtiden vil sannsynligvis etterspørre andre typer kompetanse i takt med teknologisk utvikling. Vi skal satse mer på lærlinger og utvikle våre ansatte slik at vi lykkes i å utvikle selskapet. ■■

– Jeg lever godt med AFs målsetning om å være størst og best – og gjør det jeg kan for å bidra til at vi når det målet, sier betongarbeider og bas i AF Anlegg, Magnus Haug. En god aksjekurs motiverer ham i hverdagen.



ØNSKER FLERE KVINNER

En jevnere kjønnsbalanse i AF vil bidra positivt til selskapets verdiskaping. Det er ikke konsernsjef Morten Grongstad i tvil om.

■ **Ved utgangen av 2016** var 7,4 prosent av AF Gruppens ansatte kvinner, og blant konsernets 21 forretningsenhetsdirektører er det to kvinner. Ifølge konsernstrategien 2016–2020 skal kvinneandelen økes, særlig innen lederfunksjoner.

– Det overordnede målet for AF er videre vekst – og i en vekstfase må vi ha et bredest mulig rekrutteringsgrunnlag for å finne talentene, altså begge kjønn. Så skal vi sørge for å gi både kvinner og menn like muligheter til å utvikle seg og ta ansvar, sier Morten Grongstad, konsernsjef i AF Gruppen.

Like muligheter betyr ikke nødvendigvis lik behandling: – Alle trenger individuell oppfølging. Og så ser vi at jenter generelt trenger mer dytt på hoppkanten for å ta sats. Det må vi være bevisst på. Jeg har ikke tro på kvotering, men vi må pushe for å få kvinner opp i mellomledelse og topposisjoner. Da vil vi etter hvert få flere rollemodeller som andre kan inspireres av.

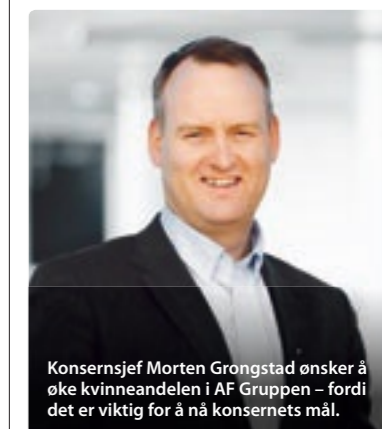
En som har gått veien frem til en lederrolle, er Matilda Vinje. Hun har jobbet i AF i drøyt fire år, det siste året som direktør i AF Eiendom.

– Det er et privilegium hvis noen ser meg som en rollemodell. Selv tenker jeg at det viktigste er å gjøre sitt beste på jobb hver dag. Som leder og kvinne er jeg opptatt av hvordan vi kan gjøre AF attraktivt for både kvinner og menn. Da må vi blant annet få bukt med ubevisste holdninger knyttet til kjønn. Holdninger som over tid påvirker

hvordan man har det på jobb. Det er faktisk en forskjell på trivselen blant kvinner og menn i AF, påpeker Vinje.

Så var det dette med barn og familie. – Vi vil at folk skal bli værende i AF, og da må vi synliggjøre hvordan ulike roller og stillinger kan passe til ulike livsfaser – enten de er mødre eller fedre. Intern mobilitet er ett tiltak i så måte. Og så må vi senke den mentale terskelen; man skal ikke grue seg for å stifte familie samtidig som man er i et karriereløp, sier Grongstad.

Om noen måneder går Matilda Vinje ut i permisjon: – Jeg har fått fantastiske karrieremuligheter i AF som ung og nygift, og takket være tydelige, modige og proaktive ledere har jeg aldri opplevd det som noe hinder at jeg en dag også ville få barn. Tvert imot, her har holdningen hele tiden vært at en foreldrepermisjon håndterer vi helt fint. Det er jeg takknemlig for. ■■



Konsernsjef Morten Grongstad ønsker å øke kvinneandelen i AF Gruppen – fordi det er viktig for å nå konsernets mål.

Foto: Hans Fredrik Asbjørnsen

“ I en vekstfase må vi ha et bredest mulig rekrutteringsgrunnlag for å finne talentene, altså begge kjønn.

MORTEN GRONGSTAD, KONSERNSJEF I AF GRUPPEN

» AF BYGG SYD

PIONJÄRPROJEKT I MALMÖ

Specialistarna inom vatten och avlopp i AF Bygg Syd utför ett av sina största uppdrag någonsin. Den nya intagsdelen vid Sjölunda avloppsreningsverk i Malmö har en unik teknisk lösning.

TEXT SUSANNE SPICAR FOTO MARIE ULLNERT

Pionjäranläggningen byggs i tätt samarbete med beställaren VA SYD. Samverkansentreprenaden innebär att parterna har samarbetat från dag ett för att kombinera utförarens expertis och beställarens vision. Man har tagit fram budgeten tillsammans, liksom bygghandlingar, tidplan och tekniska lösningar. Uppdraget är så komplext att det krävs gemensamma krafter för att hitta optimala ekonomiska och praktiska lösningar.

– Vi skapar definitivt en bättre produkt genom vår dialog, säger Mattias Hedvall, avdelningschef för AF Bygg Syd. Tillsammans viktas vi löpande projektets alla aspekter, såsom ekonomi, kvalitet och säkerhet, för att hitta den bästa lösningen.

EN KICK. Sjölunda i Malmö är ett av Sveriges största reningsverk och renar dagvattnet från gator och torg och avloppsvattnet från 300 000 personer. Vattnet kommer in i fyra stora ledningar på två meter i diameter och verket ska klara att rena ett tillflöde på maximalt 10 000 liter per sekund. Men en klar sommarnatt kan flödet vara nere i bara 400 liter per sekund. Därför är en av de stora utmaningarna att ta fram en hydraulisk lösning som klarar att transportera vattnet i bra takt, oavsett flöde.

FAKTA

SJÖLUNDA AVLOPPS-RENINGSVÄRK



Uppdraget:
En ny grovrenning



Tid:
2014–2019



Kund:
VA SYD



Projektstorlek:
200 MSEK

» Tobias Lindström, betongarbetare från AF Bygg Syd, kör kranen vid gjutning av en rejektivattentpumpstation på Sjölunda.

» Sjölunda är först ut i Sverige med den här tekniken för sandfång, som skissen visar.

» VA SYD har höga ambitioner för den nya anläggningen på Sjölunda avloppsreningsverk. Arkitekten har gestaltat byggnaden med en grön profil med mycket växtlighet och solceller på taket.



Sjölunda-teamet befinner sig på en tuff, rolig och lärorik resa.

MATTIAS HEDVALL, AVDELNINGSCHEF FÖR AF BYGG SYD



Gjutningsarbetena började strax före semestern. Vattentätt och snyggt måste det bli på första försöket, annars kostar det. Personer från vänster: Patrik Persson (platschef), Jonas Broman (projekteringsledare) och Mattias Hedvall (avdelningschef)

– Det är utmaningarna som är roliga, säger Jonas Broman, projekteringsledare. – Först undrar man hur sjutton man ska lösa det, men det går, genom att hämta in kunskap från många olika källor och foga samman den. Det är en kick!

AF Bygg Syds uppdrag för VA SYD är att bygga en ny intagsdel, där grovrens och sand i avloppsvattnet skiljs av. Grovrenset skiljs av i traditionella rensfilter medan sanden skiljs av i stora runda sandfång där man snabbt tvingar ner sanden i botten av sandfånget genom en central rotationsrörelse, samtidigt som övrigt avloppsvatten rinner vidare i processen. Tekniken, som innebär en mer kompakt lösning än traditionella sandfång, finns på kontinenten, men Sjölunda är först ut i Sverige i modern tid och med den här storleken.

TUFFT, ROLIGT OCH LÄRORIKT. AF Bygg Syd har handlat upp den tyska tekniken och alla andra lösningar och tjänster från projektets samarbetspartners. Man samordnar drygt tjugo konsulter, leverantörer och underentreprenörer.

– Det är en jätteutmaning att redan på anbudsstadiet hitta partners som är sugna och har rätt kompetenser, säger Mattias Hedvall. Du måste ha ett brett kontaktnät, veta vilka som passar för uppdraget

och hur man bäst styr dem under byggskedet. Med vår erfarenhet kan vi bygga en engagerad organisation och erbjuda en processlösning som vi tror på.

Hedvall och Broman säger att Sjölunda-teamet befinner sig på en tuff, rolig och lärorik resa. Det tuffa är att få ekonomi och ambitioner att rimma, det lärorika är samspelet med beställare och leverantörer och det roliga är själva utmaningen.

– Samverkansentreprenaden är en resurskrävande arbetsform, både för oss och för kunden. Men soliga dagar, när vi tar plus och minus tillsammans, då känner vi att den här typen av samverkan är helt rätt för komplexa projekt, säger Hedvall. Vi får en mycket närmare kontakt med beställaren än i någon annan entreprenadform.

KOMMER ATT BLI ETT UTFLYKTMÅL.

Den nya intagsanläggningen på Sjölunda väntas stå klar vid årsskiftet 2018/19. Driftsättningen föregås av en minutiös planering. När vattenflödet ska kopplas om, från pumpstationerna och genom hela nätet fram till reningsverket, får inget gå fel.

– När allt fungerar och vattnet renas med ny modern teknik blir Sjölunda ett utflyktsmål för VA-intressenter från norra Europa, säger Broman. ■ ■

Fördubblad omsättning

■ AF Bygg Syd firar tioårsjubileum i år och växer stadigt på sin marknad i södra Sverige. Omsättningen har fördubblats på ett par år och väntas i år bli omkring 250 miljoner svenska kronor. Bolaget har ca 55 medarbetare.

AF Bygg Syd är det enda byggbolaget i Sverige som är nischat mot VA-området med unik kunskap. Dessa uppdrag har sina särskilda utmaningar. Ofta ligger anläggningarna på lågpunkter med vattenmättad mark, vilket ställer krav på grundläggningen. En annan utmaning är kravet på fullständigt vattentäta gjutningar.

– För oss är det naturligt att leverera bra kvalitet, säger Mattias Hedvall, avdelningschef på AF Bygg Syd. Vi har kunskapen, vi känner varandra väl och vi är måna om att engagera alla i projektgruppen. Det gör att vi jobbar effektivt på arbetsplatsen och hittar flytet.

Kunderna bekräftar bilden. I kundundersökningarna får AF Bygg Syd högsta betyg för sin tekniska kompetens. Som samarbetspartner upplevs man som prisvärd, pålitlig och punktlig. ■ ■

“ För oss är det naturligt att leverera bra kvalitet.

MATTIAS HEDVALL, AVDELNINGSCHEF FÖR AF BYGG SYD



» AF PROJEKTUTVECKLING

PRESTIGEPROJEKT I GÖTEBORG

AF Projektutveckling är AF Gruppens svenska enhet för bostads- och fastighetsutveckling. Bolaget nysatsar i Sverige, och har i stark konkurrens vunnit en eftertraktad byggrätt på Skeppsbron i centrala Göteborg.

TEXT SUSANNE SPICAR FOTO MARIE ULLNERT ILLUSTRATION ÄLVSTRANDEN UTVECKLING / KANOZI ARKITEKTER

Det är ingen slump att satsningen börjar på hemmaarenan Göteborg. Här finns kontaktnätet, förtroendet för bolagets nyckelpersoner och en stark egen byggverksamhet i AF Bygg. AF Projektutveckling lägger vikt på bostadsutveckling i västra och södra Sverige, för att senare ta klivet till Stockholm.

– Det var oerhört viktigt för oss att få Skeppsbron, en av de mest eftertraktade byggrätterna i Göteborg. Affären lämnar avtryck på marknaden och i media och ökar intresset för oss, säger Jonas Skingley, VD för AF Projektutveckling. Det har kommit flera förfrågningar om byggrättsförvärv som vi inte hade fått om vi inte visat framfötterna på Skeppsbron.

PRESTIGEPROJEKTET SKEPPSBRON. Skeppsbron ska bli göteborgarnas nya mötesplats vid älven med bostäder, butiker, restauranger och kontor. Här finns redan den stora knutpunkten Stenpiren där båtar, bussar och spårvagnar möts.

Projektet kommer att följas med stor nyfikenhet.

Målen för utvecklingen av Älvstaden är att stärka kärnan, möta vattnet och knyta samman staden och människor över älven.

AF Projektutveckling tar sig an ett helt kvarter på Skeppsbron, tillsammans med Okidoki Arkitekter och en byggemenskap. Ett kvarter med olika aktörer ger en stadsmässighet och äkta variation på fastighetsnivå. Husen ska byggas med energismarta lösningar, miljöerna ska bli en lockande mötesplats för alla och hela projektet ska byggas med kvaliteter som håller över tid och ger bra avkastning.

KUNDEN OCH KUNDENS KUND I FOKUS. – Visst är det fantastiskt roligt och lite självförverkligande att bygga prestigeprojekt, men alla projekt har sitt värde. Vi vill förstås också ta enklare projekt som skapar volym för oss, säger Skingley.

Det som gör bolaget extra attraktivt i kundernas ögon är att AF Projektutveckling gör allt för att förstå kunden och kundens kund, i stora som små projekt. Man lyssnar in staden, beställaren, förvaltaren,

FAKTA

PROJEKT SKEPPSBRON



Uppdraget:
Totalt 450 bostäder och 30 000 m² lokalytor. Byggrätt B omfattar ca. 12 400 m² BTA, motsvarande 125 lägenheter.



Beräknad byggstart:
2019/2020



Beräknad byggtid:
Ca. 30 mån

Första inflyttning:
Ca. 2021/2022



» Jonas, Börje och Mathias på väg till Stenpiren, en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken vid Skeppsbron, där båtar, bussar och spårvagnar möts.

» AFs kvarter på Skeppsbron får namnet Gjuteriet, som en hyllning till entreprenören Alexander Keiller, som lät bygga en större verkstad med ett gjuteri på platsen för de nya bostäderna på 1800-talet. Nu ska området bli Göteborgs nya mötesplats vid älven.

« En vision av hela Skeppsbron, med en bit av Masthuggskajen till höger.



“ Det var oerhört viktigt för oss att få Skeppsbron, en av de mest eftertraktade byggrätterna i Göteborg.

JONAS SKINGLEY, VD FÖR AF PROJEKTUTVECKLING

bostadsrättsinnehavaren, hyresgästen, mäklaren – för att möta behov och önskemål på allra bästa sätt.
– Vi är angelägna om att få en bra avkastning, och det får vi genom att vara så kundfokuserade som möjligt. Vi vill göra affären lätt, trivsam och trygg för alla parter, säger Jonas Skingley.
– Att förstå kundernas krav och behov hjälper oss också att skapa kostnadseffektivitet under byggnadens hela livslängd.

DELAR GÄRNA MED SIG. AF Projektutveckling har som policy att man gärna delar med sig av kakan till samarbetspartners, som på motsvarande sätt gärna involverar AF i sina projekt. Fördelarna är en klok riskfördelning i projekten och mellan projekt, vilket ökar förmågan att ta på sig flera samtidiga uppdrag.
– Vi känner att både staden och marknaden efterfrågar nya aktörer, som inte går i gamla fotspår. Staden Göteborg ser gärna samarbeten med flera aktörer i samma kvarter, med en ankaraktör som garant i projektet, precis som vår roll på Skeppsbron, säger Jonas Skingley.

AF Projektutveckling är redo att växa, både inom bostadsbyggande och genom att utveckla kommersiella projekt, med vikt på att delta i stadsutvecklingsprojekt i storstäderna i landet. ■ ■

FAKTA

PÅGÅENDE PROJEKT FÖR AF PROJEKTUTVECKLING

Skeppsbron i Göteborg (Se separat faktaruta).

Tornet i Surte, Ale kommun. 20 lägenheter, inflyttning våren 2018.

Glashuset i Halmstad. 54 lägenheter, inflyttning våren 2018.

Brottkärr Hage i Göteborg, etapp 2. 20 lägenheter, inflyttning 2019/2020.

Opalterrassen i Göteborg, ca 120 lägenheter, detaljplan pågår och beräknas vinna laga kraft ca. 2020.

VI ÄR AF PROJEKTUTVECKLING

JONAS SKINGLEY, VD AF Projektutveckling
■ Min huvudsakliga arbetsuppgift är att få AF Projektutveckling att växa i Sverige. Jeg ska koordinera arbetet i organisationen och se till att vi alla styr mot samma mål.



Bakgrund: Jag har arbetat med teknisk/ekonomisk förvaltning och lokaluthyrning på ett av de större fastighetsbolagen i Sverige, Wallenstam. Har också 15 års erfarenhet av utveckling av både kommersiella fastigheter och bostäder. Kommer närmast från Peab där jag var regionchef i västra Sverige för Fastighetsutveckling.

Styrka: Jag har ett stort kontaktnät från branschen som helhet. Tror jag har en förmåga att vara dörröppnare till nya samarbeten och nya möjligheter.

Okänd talang: Krocketmästare 2017.

MATHIAS GRAHN Affärsutvecklingschef

■ Arbetar med varumärkesutveckling, identifiering av byggrätter, investerare och övriga samarbetspartners.

Jag kommer fokusera på marknad och kund i våra projekt.



Bakgrund: Utbildad på Förvaltningshögskolan och har arbetat i fastighetsbranschen sedan 2000 med bland annat förvaltning, projektutveckling och uthyrning/marknad. Tidigare på Wallenstam, KAB Fastigheter och Peab.

Styrka: Tror att en av mina styrkor är ett relativt stort kontaktnät, förmågan att förstå och ta de flesta typer av människor samt en förståelse för hela affären. Drivs av att träffa människor och utveckla samarbeten.

Okänd talang: Smidig som en puma.

BÖRJE ECKEGREN Projektchef/fastighetsutvecklare

■ Jag ansvarar för respektive projekt i sin helhet, att utifrån givna förutsättningar låta uppföra den efterfrågade anläggningen i rätt tid. Jag medverkar även i arbetet med att hitta nya projekt tillsammans med mina kolleger.

Bakgrund: Har arbetat med kalkyl, inköp, fastighetsekonomi, förvaltning, utveckling och uthyrning. Tidigare arbetsplatser är bland annat Platzer Fastigheter AB, Fastighets AB Balder och Peab.

Styrka: Min erfarenhet av att ha jobbat med fastigheter och utveckling av fastigheter i olika roller har skapat möjligheten att se hela affären från ax till limpa.

Okänd talang: Vid min ålder är de få talanger jag har väldigt synliga.



I PEER GYNTS FOTSPOR

Et AF i vekst trenger flere gode ledere. Noen av talentene drar til fjells for å finne kongstanken – inspirert av Peer Gynt.

TEKST MONICA IREN FASTING FOTO ERIK BERG-JOHANSEN

25 håndplukkede AF-ledere tok turen til Gålå for å delta på årets lederutviklingsprogram og overvære skuespillet «Peer Gynt».

FAKTA

LEDER-
UTVIKLINGS-
PROGRAMMET

Hvert år plukkes 25 AF-ere med lederpotensial ut til årets lederutviklingsprogram på Gålå. AF-medarbeiderne som deltar er nominert av ledelsen i forretningsenhetene for sin evne til å påta seg ansvar og utøve ledelse på høyt nivå. Målet med lederutviklingsprogrammet er å tilføre både lederen, ledsageren og AF påfyll og refleksjoner rundt lederrollen i omgivelser hvor sceneteppet aldri er det samme.

I tillegg til det faglige programmet, får deltakerne i løpet av de to dagene på fjellet sjansen til å bli bedre kjent med ledelsen i AF, være med på sosiale aktiviteter, samt se det velkjente skuespillet Peer Gynt av Henrik Ibsen ved Gålåvatnet.

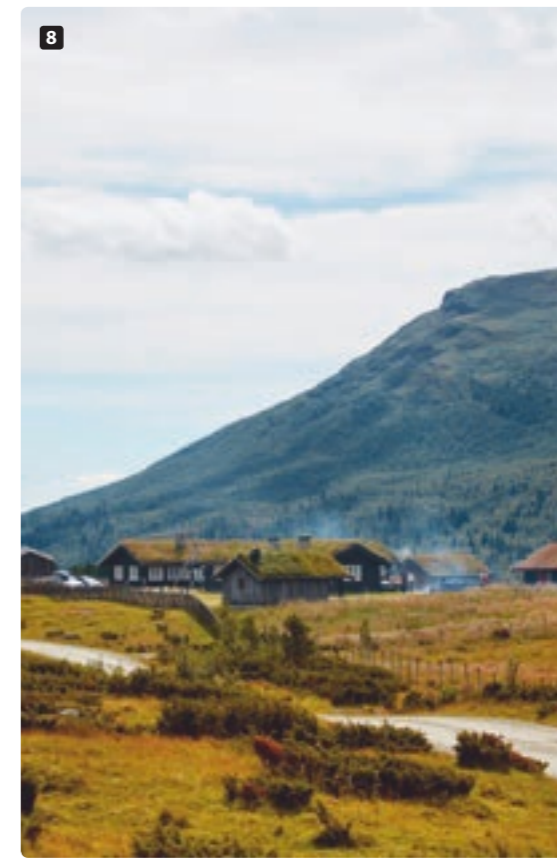


1 I år var det far og sønn Nils Ole og Jakob Oftebro som spilte hovedrollene under Peer Gynt-stemnet. Før forestilling tok de seg tid til å slå av en prat med AFs ledertalenter. Her sammen med konsernsjef Morten Grongstad.

2-4 Henrik Ibsen skrev skuespillet om Peer Gynt for 150 år siden, men historien er fortsatt aktuell fordi vi kan kjenne oss igjen i Peers trang til å «gå utenom» – enten han møter Dovregubben eller lyver for sin mor Åse. Det er nettopp da det er viktig å reflektere over hvordan man skal være tro mot seg selv og stå i utfordringene, noe som står sentralt under lederutviklings-samlingen på Gålå.

“ AF bruker Ibsens Peer Gynt i lederutviklingsprogrammet fordi det handler om å lære seg selv å kjenne og å bli bevisst viktige livsvalg. Peer Gynt forsto for sent at han aldri hadde vært seg selv og derfor ikke fikk tatt ut sitt potensial.

KONSERNIREKTØR HR OG BYGG SØR-VEST, BÅRD FRYDENLUND



5 Her er gjengen som var med på årets lederutviklings-samling på Gålå i august. Led-sagere blir invitert med og deltar aktivt i samlingen.

6 – AF bruker Ibsens Peer Gynt i lederutviklingsprogrammet fordi det handler om å lære seg selv å kjenne og å bli bevisst viktige livsvalg. Peer Gynt forsto for sent at han aldri hadde vært seg selv og derfor ikke fikk tatt ut sitt potensial. Vi vil ikke at våre unge ledere skal gå i den samme fellen, sier konserndirektør HR og Bygg Sør-Vest, Bård Frydenlund.

7 Kjendiskokk Arne Brimi sto for lunsjserveringen under samlingen.

8 AF Gruppen har sine røtter i Gudbrandsdalen og Gålå-landskapet danner en naturlig ramme rundt lederutviklings-samlingen.

ACTIONFYLT SOMMERFERIE

For tredje gang har Simen Skotvedt tilbrakt sommerens friuker på et av AFs prosjekter.

TEKST MONICA IREN FASTING FOTO MAX EMANUELSON



SIMEN SKOTVEDT, 26 ÅR

Stilling: Student på NTNU og sommervikar
Avdeling: AF Anlegg
Aktuelt prosjekt:
E18 Tvedestrand–Arendal
Om stillingen: Hvert år ansetter AF Gruppen flere titalls studenter som får prøve seg i sommerjobb på et av konsernets prosjekter. Gjennom sommerjobben får studentene viktige og ansvarsfulle roller i prosjektet, og får oppleve hvordan arbeidshverdagen arter seg i et stort entreprenørselskap. Mange av studentene blir tilbudt fast stilling etter endte studier.



Hvorfor valgte du å søke sommerjobb i AF?

■ AF er veldig synlige på høyskolebesøkene, og etter en veldig spennende bedriftspresentasjon tok jeg kontakt med dem. Dette er tredje året jeg har sommerjobb i AF, og jeg kan virkelig anbefale det til andre studenter. Gjør en innsats, gå på bedriftspresentasjoner og messedager, søk sommerjobb og skap deg et nettverk. Det er gull verdt når du skal ut og søke jobb.

Beskriv en typisk arbeidsdag.

■ Dagen starter som regel med et morgenmøte på brakka der vi planlegger dagens aktiviteter. Deretter sitter jeg gjerne og fyller ut HMS-dokumentasjon, før vi reiser ut på anlegget for å delta i driftsmøter og gjøre observasjoner og risikovurderinger. Her er det mye folk, action og store maskiner, og jeg synes det har vært utrolig spennende å få jobbe på et så stort anlegg.

Hvilke oppgaver har du fått gjennom sommerjobben?

■ Tidligere har jeg vært formann og jobbet med kvalitet, og i år er blant annet risikostyring og dokumentasjon av HMS-arbeidet mitt ansvarsområde. Jeg har fått prøve meg i forskjellige roller og prosjekter hvert år, og er virkelig blitt kastet ut i det. I forhold til mange av mine medstudenter, tror jeg nok at jeg har fått både mer ansvar og erfaring gjennom mine sommerjobber.

Hva har vært det mest spennende med jobben?

■ På sett og vis har jeg følt at jeg har vært på ferie selv om jeg har jobbet stort sett hele sommeren. Vi bor på brakkerigg sammen, stifter nye bekjentskaper og opplever nye ting hver eneste dag. I tillegg er det et utrolig vakkert område. Det har vært spennende å få være med rundt, se og lære, og ikke minst å få prøvekjøre noen av de heftige maskinene.

Hva kunne du tenke deg å lære mer om?

■ Nå som jeg har prøvd meg i litt forskjellige roller, ser jeg at det er prosjektledelse jeg vil rette meg mot i fremtiden. Målet er å få lov til å komme på et prosjekt og styre det slik jeg tror er best, og bidra til å effektivisere prosjektprosessene.

Hva er det viktigste du har lært i sommer?

■ Jeg har et godt støtteapparat rundt meg. Det er rom for å prøve, felle og stille litt dumme spørsmål, og vi blir tatt seriøst. Det jeg kanskje har lært aller mest av, er hvordan alle i prosjektet her jobber sammen mot et felles mål og hjelper hverandre frem.

I godt slag

■ **AFs Golfturnering 2017** ble avholdt på Oppgård GK 19. september. Lars Henrik Haraldstad slo seg til førsteplass og prisen «Longest Drive». Morten Langeli ble nr. 2 og Øyvind Jørgensen nr. 3, mens Joakim Bøhn vant prisen «Closest to pin».

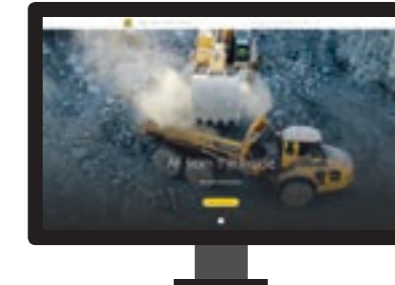


Innovativt på MESH

■ **Sent i august** ble AF Gruppens første innovasjonstreff arrangert på et fullsatt MESH. Først ut var Kristoffer Frenning fra AF, som sammen med Preben Hafsaas og Bjørn Bergholt fra AVO Consulting fortalte om hvordan mye omtalte Robotics faktisk kan spare både tid og kostnader for entreprenører som AF Gruppen. Deretter holdt IBMs innovasjonsleder, Thomas F. Anglero, et lærerikt og motiverende foredrag om innovasjon og kultur. Innovasjonstreffet er en del av AFs konsernstrategi og satsing mot et mer innovativt og nyskapende entreprenørkonsern.

Aktiv AF-høst

■ **AFs bedriftsidrettstilbud** er omfattende, og denne høsten dras mange spennende aktiviteter i gang. I november går AF-mesterskapet i squash av stabelen, og her kan man trene seg opp hver tirsdag på Myrens i Oslo. Innebandysesongen er allerede i gang, og denne høsten har AF i tillegg etablert et lag i inneserien på elitenivå. Er du nysgjerrig på disse og andre aktiviteter som AF tilbyr? Les mer på Tellus.



Nye nettsider lansert

■ **Nye nettsider** er lansert med ny visuell profil, på ny teknisk plattform og spesielt tilpasset AF Gruppens viktigste målgrupper. De nye sidene skal møte behovene til nåværende og potensielle kunder, og er i tillegg oversiktlige og lett å bruke for potensielle jobbsøkere som vil lære mer om selskapet. Medarbeidere, ledere, leverandører, investorer og studenter har bidratt gjennom arbeidsgrupper og workshops fra idéfase til slutt.

EN VITAL JUBILANT

AF-aksjen markerer sine første 20 år i høst. Den er blitt en gullkantet investering for mange AF-ere.

TEKST MONICA IREN FASTING FOTO HANS FREDRIK ASBJØRNSEN

8. september 1997 markerte starten på AFs børsventyr, da AF Gruppen ble børsnotert. I løpet av de 20 årene som er gått, har AF-aksjen vært den aksjen som har gitt høyest avkastning på Oslo Børs.

De første fem årene på børs ga en beskjeden avkastning til AFs aksjonærer, men fra 2002 skjøt aksjen fart. De siste 20 årene har AF-aksjen hatt en avkastning på 6 724 prosent, inkludert utbytte. Dette tilsvarer en gjennomsnittlig årlig avkastning på 24 prosent. Oslo Børs Hovedindeks har til sammenligning steget med 315 prosent i samme periode, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig årlig avkastning på 7 prosent.

GUNSTIG MEDEIERSKAP. Fra AF Gruppens eiere og ledelse har det hele tiden vært et ønske at medarbeiderne selv skal ta del i veksten. Siden starten har AF Gruppens mål vært at de ansatte ikke bare skal føle eierskap til bedriften sin, men faktisk også ha eierskap. Tanken er at når man eier noe sammen, vil alle være med og dra lasset. Det skaper lojalitet og engasjement, noe som i neste omgang gir økte verdier.

Den muligheten er det mange som vil ha – per i dag eier rundt 1 500 AF-ansatte aksjer i arbeidsplassen sin, det tilsvarer 42 prosent av konsernets nærmere 3 600 ansatte. Ansatte i AF eier cirka 17 prosent av selskapet, verdier for mer enn 2 milliarder kroner.

– De ansatte er selskapets viktigste ressurs, og vi mener at verdien av selskapet er tett knyttet til deres motivasjon og innsats. Ved å invitere medarbeiderne inn som aksjonærer gjennom aksje- og opsjonsprogrammer, sikrer vi grunnlaget for felles mål blant ansatte, selskapet og selskapets eiere, forteller konserndirektør finans Sverre Hærem.

AF Gruppen har nylig sendt ut det årlige tilbudet til alle ansatte i konsernet om å kjøpe AF-aksjer til 20 prosent rabatt. Dette har selskapet gjort i en årrekke og tilbudet overtegnes normalt hvert år. Selskapet har også et opsjonsprogram som omfatter alle ansatte.

“ De ansatte er selskapets viktigste ressurs, og vi mener at verdien av selskapet er tett knyttet til deres motivasjon og innsats.

KONSERNDIREKTØR FINANS, SVERRE HÆREM

I juni i år tegnet 1 536 ansatte opsjoner som kan realiseres i 2020.

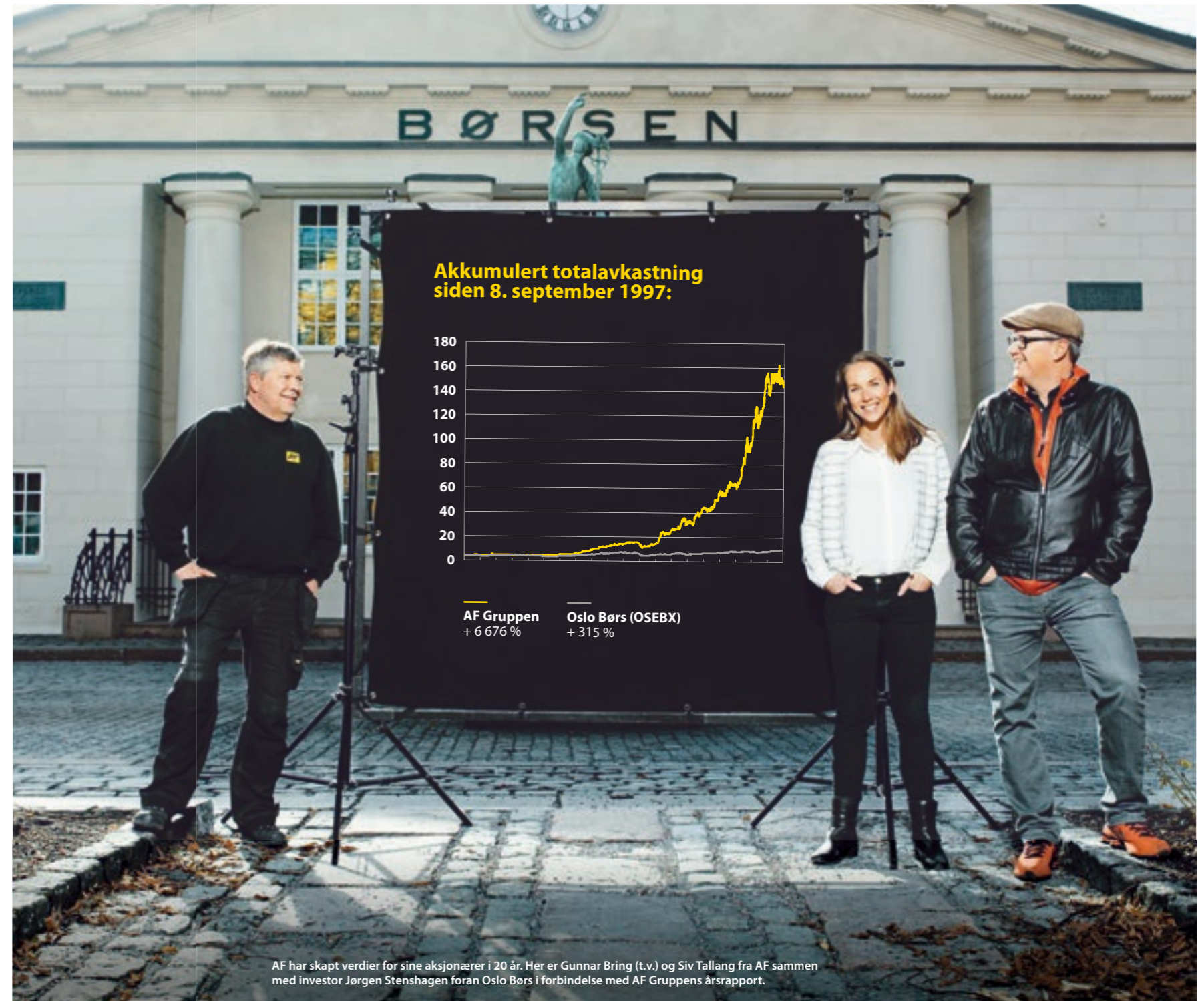
– **SOM Å VINNE I LOTTO.** – Jeg er inne og sjekker aksjekursen hver eneste dag. Ikke bare er det artig, men det er nok der jeg gjør den beste dagsfortjenesten, ler Njål Torvald Bakkeberg, arbeidsleder i AF Byggfornyelse.

Han var en av de første som deltok i AF Gruppens aksjeprogram under børsnoteringen i 1997, og har sett både aksjekapitalen og arbeidsplassen vokse kraftig de siste 20 årene.

– De første årene var ikke spesielt lønnsomme, men så tok aksjekursen fart. For meg som har deltatt hver gang vi har blitt tilbudt aksjer, har dette vært som å vinne i lotto.

LANGSIKTIG INVESTERING. Bakkeberg har sett på kjøpet av AF-aksjer som en langsiktig investering i sin egen arbeidsplass, og han har oppfordret mange yngre ansatte til å delta i både aksje- og opsjonsprogram gjennom årene.

– For meg har dette vært en gullkantet investering som på sikt gir meg mye større kjøpekraft, og det er en stor motivasjon i arbeidshverdagen. Man yter utvilsomt mer når man ser resultatene av det gjennom aksjekursen, og ikke minst bidrar det til at flere blir i selskapet. For min egen del skal jeg fortsette både i jobben og med investering i arbeidsplassen min så lenge jeg kan, sier han. ■ ■



DYRISK STORT PROSJEKT

Tidens største utbygging i norsk universitets- og høyskolesektor skjer for tiden på Ås. Der er selvfølgelig AF Gruppen med.

TEKST SISSEL FANTOFT FOTO ELLEN JOHANNE JARLI



Foto: NRK Lufffoto, Gregard Pallotta

Det er hektisk aktivitet på anleggstomta på Campus Ås. Noen av byggene ser nesten ferdige ut, mens andre er helt i startgroppa. Samlokaliseringen av Veterinærhøgskolen ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet og Veterinærinstituttet på Campus Ås er den største samlede utbyggingen i universitets- og høyskolesektoren i Norge noensinne. Høsten 2020 skal 690 studenter og 855 ansatte ved de to akademiske miljøene flytte inn sammen i splitter nye lokaler.

– Dette prosjektet er unikt i sitt slag, så det finnes ingen referansebygg. Vi har hentet inn kunnskap om ulike elementer fra utlandet, men det eksisterer ingen bygg som inneholder den samlingen med avanserte laboratorier vi bygger her. Dette er det teknisk mest kompliserte byggeprosjektet vi har hatt, forteller prosjektdirektør Erik Antonsen i Statsbygg.

2 X OPERAEN. På tomta sto det tidligere 37 bygg som til sammen utgjorde Senter for husdyrforskning. Disse er revet og et nytt senter er bygget 800 meter unna. De nye byggene blir til sammen dobbelt så store i areal som Operaen i Oslo. Inkludert tekniske mellometasjer vil de fylle totalt 63 000 kvadratmeter.

– Byggene henger sammen under bakkenivå, og i tillegg vil de knyttes sammen med broer enkelte steder. Vi har lagt stor vekt på å ivareta det faglige fellesskapet så langt som mulig, uten å gå på bekostning av smittevernet, sier Antonsen.

AF Bygg Østfold har ansvaret for tett bygg-entreprisen. Den omfatter alle yttervegger, tak og fasader på de åtte byggene.

– Vi er godt i gang, og har en travel høst foran oss.

“ Dette er det teknisk mest kompliserte byggeprosjektet vi har hatt.

PROSJEKTDIREKTØR ERIK ANTONSEN, STATSBYGG

Teamet består av elleve funksjonærer og en god del egne, dyktige fagarbeidere i tillegg til mange gode underentreprenører som er i sving på tomten, forteller prosjektleder Pål Oraug.

Enova har godkjent selve bygningskroppene som passivhus, noe som blant gjenspeiler seg i isolasjonsmaterialene.

– Det brukes mye Iso3 300 levert av Moelven her, som er et relativt nytt og spennende produkt på markedet. Det er limt tre som har en kerne av isolasjonsskum i midten, noe som bidrar til å eliminere kuldebroene i veggene, sier Oraug.

300 000 TEGLSTEIN. Utenfor vinduene monteres skodder som fungerer som solavskjerming. Det er perforerte plater med dyremotiv i fem ulike størrelser.

– De monteres på en konstruktiv vinkel, enten fastmontert eller som bevegelige skodder. Det er også ganske spesielt for dette prosjektet, og ikke veldig utbredt i Norge, sier Oraug.

Selve fasadene dekkes av håndlaget teglstein fra Danmark.

– Totalt skal vi legge bortimot 300 000 fasade- og gesimsstein. Hver eneste stein skrues fast med to skruer, så det er en enorm jobb. Steinen er lagt i vilt forband med skjult innfesting. Gutta våre er dyktige

« Campus Ås består av åtte bygg som knyttes sammen under og over bakkenivå. Til sammen fyller byggene et areal som er dobbelt så stort som Operaen i Oslo.

FAKTA

CAMPUS ÅS



Byggherre:
Statsbygg



Areal:
63 000 kvm

AF BYGG ØSTFOLD

Oppdraget:
Entreprisen tett bygg, som omfatter yttervegger og tak for hele bygningskomplekset

Oppstart:
Oktober 2016

Ferdigstillelse:
Juni 2017

Kontraktssum:
273 mill. kr (eks. mva.)

AF ENERGI- OG MILJØTEKNIKK

Oppdraget:
Leverer varme- og kjøleanlegg i hele bygningskomplekset

Oppstart:
September 2017

Ferdigstillelse:
Mai 2018

Kontraktssum:
97 mill. kr (eks. mva.)



Prosjektleder Pål Oraug i AF Bygg Østfold og prosjektdirektør Erik Antonsen i Statsbygg forteller om et godt samarbeid mellom entreprenør og byggherre.



En del av byggene begynner allerede å ta form. AF Bygg Østfold skal være ferdig med sin del av jobben neste sommer.

og har fått opp tempoet på montasjen, så vi er veldig godt fornøyd med fremdriften, sier Oraug.

Erik Antonsen husker godt da den første leveransen med teglstein kom.

– Vi ble møtt av 15 semitrailere fulle av dansk teglstein. Og det var bare 30 prosent av den totale mengden, forteller han.

35 ARKITEKTER OG 2400 ROM. De åtte byggene vil inneholde totalt 2400 rom som undervisningsarealer, kontorer, bibliotek, kantine, laboratorier, dyrestaller, dyrehospital, akvarier og mye mer.

– Det blir blant annet staller med oppstillingsplasser for 50 hester, og egne lokaler for storfe, småfe, gnagere, fisk og så videre, i tillegg til isolater for syke dyr. Kravene til smittevern er svært strenge og legger

» Iso3 300 brukes som stenderverk i alle ytterveggene. Det er limt treverk med en kerne av isolasjonsskum.

» Funksjonærteamet i AF Bygg Østfold har travle dager på Campus Ås. Bak f.v.: Driftsleder Mads Fernløf, anleggsleder Stig Erik Holm, prosjektingeniør Ole Martin Amundsen, HMS-leder Tim Klinghammer: driftsleder Bjørn Riseng og driftsleder Kenneth Pettersen. Foran f.v.: fra venstre: Prosjektingeniør Torgeir Solberg Aasgard, KS-leder Stig Ove Hagen, prosjektleder Pål Oraug og sommervikar Håkon Kidd.



FAKTA

PROSJEKTET I TALL

Ca.
300 000
stein (teglstein + gesimsstein)



26 000
kvm med takteking

25 000
kvm yttervegger/
klimavegger

3000
kvm glass/alufasader

tydelige føringer for hvordan vi kan utføre byggene, sier Antonsen.

Byggene vil stå ferdig innredet i 2019, og så følger ett år med testing og verifisering før studenter og ansatte fra Veterinærhøgskolen og Veterinærinstituttet kan flytte fra dagens lokaler på Adamstuen i Oslo og til Campus Ås. Det nye bygningskomplekset er tegnet av ØKAW Arkitekter og danske Henning Larsen Architects.

– Til sammen 35 arkitekter har vært involvert. Det visuelle uttrykket blir veldig stilig. Når vi bygger et prosjekt med en kostnadsramme på 6,4 milliarder kroner er vi opptatt av å ha ordentlig kvalitet, selv om det visuelle ikke er hovedpoenget her. Bygningene skal være funksjonelle, solide og bra, sier Erik Antonsen.

TO AF-ENHETER INVOLVERT. I tillegg til AF Bygg Østfolds entreprisen, er AF Energi- og Miljøteknikk tildeelt kontrakten for varme- og kjøleanlegg i prosjektet. Entreprisen omfatter leveranse og installasjon av utstyr til kjøleproduksjon, varmegjenvinning og termisk kjøleenergilagring, samt tilhørende distribusjonsnett.

Samarbeidet mellom Statsbygg og AF Bygg Østfold går knirkefritt, bekrefter de to partene.

– Vi er veldig godt fornøyd med AF som entreprenør, de er profesjonelle og løsningsorienterte, noe som er verdifullt for oss som byggherre, sier Antonsen.

– Vi har en god dialog med byggherre. God kjemi i prosjektet er viktig – dette er arbeidsplassen vår i lang tid og da er det et stort pluss at vi gleder oss til å gå på jobb hver dag. Dette er det største pågående prosjektet for AF Bygg Østfold og blir et referanseprosjekt for oss, legger Pål Oraug til. ■■

■ **Nytt meieri i Bergen**

<i>Kunde/byggherre</i>	Tine Meierier
<i>Beskrivelse</i>	Nytt meieri, 18 000 m ²
<i>Kontraktssum</i>	310 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Totalentreprise
<i>Oppstart</i>	September 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	August 2019
<i>Forretningsenhet</i>	LAB Entreprenør AS
<i>Geografisk plassering</i>	Bergen

■ **Utvidelse Kvam rådhus i Norheimsund**

<i>Kunde/byggherre</i>	Kvam herad
<i>Beskrivelse</i>	Tilbygg kontor 1500 m ²
<i>Kontraktssum</i>	28 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Totalentreprise
<i>Oppstart</i>	Oktober 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Desember 2018
<i>Forretningsenhet</i>	LAB Entreprenør AS
<i>Geografisk plassering</i>	Bergen

■ **The Brick**

<i>Kunde/byggherre</i>	Andersson Company Byggnads AB
<i>Beskrivelse</i>	Innvendig låttrivning, tunggrivning og håltgating. Sanering av asbest og PCB. Totalt ca 30 000 m ² . 25 MSEK eks. mva.
<i>Kontraktssum</i>	Totalunderentreprenad
<i>Entrepriseform</i>	September 2017
<i>Oppstart</i>	Oktober 2018
<i>Ferdigstillelse</i>	AF Härnösand Byggreturer
<i>Forretningsenhet</i>	AB
<i>Geografisk plassering</i>	Stockholm

■ **Campus Ås**

<i>Kunde/byggherre</i>	Statsbygg
<i>Beskrivelse</i>	Varme- og kjøleanlegg
<i>Kontraktssum</i>	97 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Hovedentreprise
<i>Oppstart</i>	August 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Mai 2020
<i>Forretningsenhet</i>	AF Energi & Miljøteknikk
<i>Geografisk plassering</i>	Ås

■ **Krydderhagen D0**

<i>Kunde/byggherre</i>	Høegh Eiendom / AF Eiendom
<i>Beskrivelse</i>	oppføring av 144 leiligheter fordelt på fire bygg med underliggende kjeller
<i>Kontraktssum</i>	353 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Totalentreprise
<i>Oppstart</i>	2017
<i>Ferdigstillelse</i>	2019
<i>Forretningsenhet</i>	AF Bygg Oslo
<i>Geografisk plassering</i>	Hasle, Oslo

■ **Røakollen blokk C**

<i>Kunde/byggherre</i>	OBOS
<i>Beskrivelse</i>	Oppføring av 83 leiligheter i et bygg med underliggende kjeller
<i>Kontraktssum</i>	191 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Totalentreprise
<i>Oppstart</i>	Tredje kvartal 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	2020
<i>Forretningsenhet</i>	AF Bygg Oslo
<i>Geografisk plassering</i>	Røa, Oslo

■ **Lillo Gård felt A**

<i>Kunde/byggherre</i>	OBOS, Aspelin Ramm, Trond Mohn, AF Eiendom m.fl.
<i>Beskrivelse</i>	241 leiligheter fordelt på syv blokker, inklusiv en underetasje med garasjeanlegg, tekniske rom og boder. I tillegg kommer ca. 1000 m ² barnehage, tilhørende utomhusarbeider og infrastruktur.
<i>Kontraktssum</i>	600 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Totalentreprise
<i>Oppstart</i>	2017
<i>Ferdigstillelse</i>	2020
<i>Forretningsenhet</i>	AF Bygg Oslo
<i>Geografisk plassering</i>	Nydalen, Oslo

■ **FV 866 Langbakken**

<i>Kunde/Byggherre:</i>	Statens Vegvesen Region Nord
<i>Beskrivelse:</i>	Bygging av ca. tre km ny fylkesvei
<i>Kontraktssum</i>	49,1 MNOK
<i>Entrepriseform:</i>	Generalentreprise
<i>Oppstart:</i>	Juli 2017
<i>Ferdigstillelse:</i>	Juni 2018
<i>Forretningsenhet:</i>	MMT
<i>Geografisk plassering:</i>	Skjervøy kommune

■ **Vannkunsten B6a Bispevika**

<i>Kunde/byggherre</i>	Oslo S Utvikling (OSU)
<i>Beskrivelse</i>	Boliger
<i>Kontraktssum</i>	739 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Totalentreprise samspill
<i>Oppstart</i>	Høsten 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Våren 2020
<i>Forretningsenhet</i>	AF Byggfornyelse
<i>Geografisk plassering</i>	Oslo

■ **Nils Henrik Abels Hus**

<i>Kunde/byggherre</i>	Universitetet i Oslo
<i>Beskrivelse</i>	Innvendig rehabilitering
<i>Kontraktssum</i>	77 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Totalentreprise samspill
<i>Oppstart</i>	Sommer 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Våren 2018
<i>Forretningsenhet</i>	AF Byggfornyelse
<i>Geografisk plassering</i>	Oslo

■ **Drammensveien 211**

<i>Kunde/byggherre</i>	DTZ Realkapital
<i>Beskrivelse</i>	Innvendig rehabilitering
<i>Kontraktssum</i>	41,5 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Totalentreprise samspill
<i>Oppstart</i>	Sommer 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Våren 2018
<i>Forretningsenhet</i>	AF Byggfornyelse
<i>Geografisk plassering</i>	Oslo

■ **Edvard Griegs vei omsorgsboliger (EGO)**

<i>Kunde/byggherre</i>	Oppegård kommune
<i>Beskrivelse</i>	72 omsorgsboliger i massivtre med tilhørende servicefunksjoner
<i>Kontraktssum</i>	210 MNOK eks. mva.
<i>Entrepriseform</i>	Generalentreprise
<i>Oppstart</i>	September 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Januar 2019
<i>Forretningsenhet</i>	AF Nybygg
<i>Geografisk plassering</i>	Kolbotn

■ **Mektagøen**

<i>Kunde/byggherre</i>	Alecta
<i>Beskrivelse</i>	Nyproduksjon kontor
<i>Kontraktssumma</i>	Ca. 400 MSEK
<i>Entreprenadform</i>	Totalentreprenad i samverkan
<i>Byggstart</i>	September 2017
<i>Ferdigstilt</i>	December 2019
<i>Afførsenhet</i>	AF Bygg Göteborg
<i>Geografisk plassering</i>	Göteborg

■ **Lerums Arena**

<i>Kunde/byggherre</i>	Lerums kommun
<i>Beskrivelse</i>	Nyproduksjon idrottsshall/arena
<i>Kontraktssumma</i>	Ca. 75 MSEK
<i>Entreprenadform</i>	Totalentreprenad i samverkan
<i>Byggstart (mm/åå)</i>	Oktober 2017
<i>Ferdigstilt (mm/åå)</i>	Mars 2019
<i>Afførsenhet</i>	AF Bygg Göteborg
<i>Geografisk plassering</i>	Göteborg

■ **Nytt vattenverk Vaggeryd**

<i>Kunde/byggherre</i>	Vaggeryds Kommun
<i>Beskrivelse</i>	Nybyggnation av vattenverk inkl. lågreservoarer
<i>Kontraktssumma</i>	28 MSEK
<i>Entreprenadform</i>	Utförandentreprenad
<i>Byggstart</i>	Oktober 2017
<i>Ferdigstilt</i>	Oktober 2018
<i>Afførsenhet</i>	Kanonaden
<i>Geografisk plassering</i>	Vaggeryd

■ **E6 Soknedal**

<i>Kunde/byggherre</i>	Statens vegvesen Region midt
<i>Beskrivelse</i>	6,5 km ny E6 inkl. 3,6 km tunnel
<i>Kontraktssum</i>	994 MNOK (eks. mva.)
<i>Entrepriseform</i>	Hovedentreprise
<i>Oppstart</i>	September 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Juni 2020
<i>Forretningsenhet</i>	AF Anlegg
<i>Geografisk plassering</i>	Soknedal, Sør-Trøndelag

■ **Tunnelutbedring Sunnmøre**

<i>Kunde/byggherre</i>	Statens vegvesen Region midt
<i>Beskrivelse</i>	Rehabilitering av 3 tunneler
<i>Kontraktssum</i>	619 MNOK (eks. mva.)
<i>Entrepriseform</i>	Hovedentreprise
<i>Oppstart</i>	September 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Juni 2019
<i>Forretningsenhet</i>	AF Anlegg
<i>Geografisk plassering</i>	Ålesund, Møre og Romsdal

■ **Ørland hangarer, utomhus og grunnarbeid**

<i>Kunde/byggherre</i>	Forsvarsbygg
<i>Beskrivelse</i>	Infrastruktur og utomhus i tilknytning til 12 stk hangarer
<i>Kontraktssum</i>	341 MNOK (eks. mva.)
<i>Entrepriseform</i>	Hovedentreprise
<i>Oppstart</i>	September 2017
<i>Ferdigstillelse</i>	Mars 2020
<i>Forretningsenhet</i>	AF Anlegg
<i>Geografisk plassering</i>	Ørlandet, Sør-Trøndelag

■ **AF Anlegg**

<i>Grunnarbeider</i>	» Magns Bø
	» Vegard Gjelstad
	» Olav Bendiksen
<i>Dumper-/tiptruckførere</i>	» John-Arild Strøm
	» Harry Borissen
	» Ole Gunnar Eriksen

■ **Maskinfører**

	» Morten Sagen
	» Oskar Soleby
	» Andreas Navarsete
	» Remi Bergetun
	» Tore Rasmussen
	» Olav Wendelbo
	» Odd Jensen
	» Bjørn Stendalen
	» Geir Sunde
	» Bjørn Gunnar Haugstoga
	» Hans Farsjø
	» Kim-Göran Pettersen
	» Knut Oterholm
	» Nikolai Nilsen
	» Terje Kristiansen
	» Kjell Audun Vasdal
	» Pål Hogås
	» Dick Anders Larsson
	» Leif Göran Lindqvist
	» Morten Nordholm
	» Gudmund Hansen

■ **Tipptruckfører**

	» Ola Belland
	» Trond-Arild Johnsen
	» Marius Myrholm Kärki
	» Erlend Hauge Keiserås
	» Oddbjørn Hagen
	» Ove Endresen
	» Hansi Löfstrand
	» Thor-Ole Hestnes

■ **Hjelpemann sprengning**

	» Ole Kristian Nydahl
	» Gudbrandsen
<i>Arbeidsleder</i>	» Ingvard Vimme
	» Bjørn Roar Galstad
<i>Montør</i>	» Kristian Wang
	» Anders Widsteen
	» Harald Lønnegraff
<i>Valsfører</i>	» Marius Sundby Stenersen
	» Andre Johnsen

■ **JR Anlegg**

<i>Prosjektingeniør</i>	» Erik Torpe
	» Maria Schack
	» Fredrik Valsø
	» Marek Multan
<i>Leder ytre miljø</i>	» Guro Kristiansen
	» Pia Kruse

■ **Stikningsingeniør**

	» Tor Rysstad
	» Alexander Jekthammer
	» Jostein Hernes
	» Marte Hansen
	» Rafal Kosecki
	» Ronny Olsen
	» Jon Einar Johnsen
	» Eivind Johansen

■ **Borer**

	» Andreas Emanuel Gundersen
	» Jan Vælidalo
	» Carl Hanzen
	» Kristian Børshheim
	» Terje Østrem
<i>Bergsprenger</i>	» Per Martinussen
	» Lars Kristian Hunn
	» Björn Lithner
<i>Betonglærting</i>	» Espen Bjelland
<i>Betonglærting</i>	» Mats Erik Jacobsen
<i>BIM koordinator</i>	» Rune Karlstad
<i>Doserfører</i>	» Cesilie Hagen
<i>Sesongarbeider</i>	» Tore Sakstad
<i>Innkjøper</i>	» Vegard Tverrås Haugen

■ **Advokat**

	» Erlend Hauge Keiserås
	» Jørgen Sørli
<i>Dumperfører</i>	» Otto Helgi Vermundsson
	» Thor-Widar Sudland
	» Tyr Tanem
<i>Maskiningeniør</i>	» Dan Roger Andersen
<i>HMS-leder</i>	» Nina Nilsen
<i>Sprøyteoperatør</i>	» Frode Lambertsen
<i>HMS-ingeniør</i>	» Pauline Frydenlund
<i>Grunnarbeider / Maskinfører</i>	» Egidijus Virbickas
<i>Reparatør</i>	» Kristian Homme

■ **Målselv Maskin & Transport**

<i>Stikningsingeniør</i>	» Simen Eriksen
--------------------------	-----------------

■ **AF Byggfornyelse**

<i>Prosjektingeniør</i>	» Maria Mynors
	» Ekaterina Bobrineva
	» Simon Andre Petersen
	» Bastian Solbakken
	» Erlend Pettersen
	» Henrik Johannesen
	» Kristine Nyvoll
	» Ola Bratsberg
	» Oscar Børke
<i>Prosjekteringsleder</i>	» Mikael Ullerø
<i>HMS leder</i>	» Kjetil Eilertsen
<i>Prosjektøkonom</i>	» Linda Hamre
<i>Driftsleder</i>	» Joakim Rosenblad
<i>Forbedringsleder</i>	» Lars Kristian Hunn
<i>Tilvalgsansvarlig / Prosjektøkonom</i>	» Fredrik Kristian Bergsaker
<i>Arbeidsleder</i>	» Simon Almås
<i>Prosjektleder</i>	» Magnus Ramberg
<i>Assisterende Prosjektleder</i>	» Mjosund

■ **AF Bygg Göteborg**

<i>Arbetsledere</i>	» Sabina Norén
<i>Prosjektchef</i>	» Joachim Lindvall

■ **AF Bygg Syd**

<i>Trærarbeidere</i>	» Gustav Karlsson
	» Kristofer Walmeus
<i>Betongarbeidere</i>	» Håkan Jönsson
	» Jan-Erik Sjödin
	» Morgan Sjöholm
<i>Arbetsledere</i>	» André Ahlgren
<i>Hantverkere betong</i>	» Victor Westberg
<i>Plåtslagere</i>	» Bengt Lennartsson

■ **AF Bygg Nybygg**

<i>Prosjektingeniør</i>	» Ida Aall Gram
	» Kristian Skuland Hagen
	» Michael Andre Johannessen
	» Thomas Hamarsland
<i>BIM ingeniør</i>	» Martin Abrahamsen
<i>HMS og kvalitetsleder</i>	» Rosa Stensen
<i>Anleggsleder</i>	» Anders Røren

■ **AF Bygg Oslo**

<i>Prosjektøkonom</i>	» Christoffer Haavik
<i>BIM-tekniker</i>	» Alexander Bæra
<i>Prosjekteringsleder</i>	» Dag Høiland
<i>Prosjektingeniør</i>	» Ida Lohne
	» Lise Brattbakk
	» Olav Varhaug
	» Rolf Blaasvær
	» Vincent Gangsø
<i>Bygningsdriftarbeider</i>	» Adam Lyszakowicz
<i>Tømmrer bas</i>	» Espen Haakonsen
	» Bjørn Harald Grimås

■ **AF Bygg Prosjektpartner**

<i>Ettermarkedsleder</i>	» Tore Moen
<i>Prosjektingeniør</i>	» Magnus Ramberg
	» Mjosund

■ **AF Bygg Østfold**

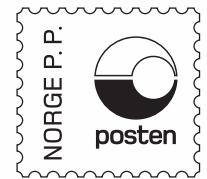
<i>Prosjektingeniør</i>	» Jan Kristian Nordli
	» Ole Morten Tveter
<i>Prosjektleder</i>	» Kjell-Olav Trobe
<i>Kalkulator</i>	» Bjørnar Nordli

■ **AF Decom**

<i>Maskinfører</i>	» Asbjørn Elserud
	» Kim Erik Tveit
<i>Palmer Gotheim Skiferbrudd</i>	» Adrian Matos
	» Thomas Haugen
	» Erlend Jensaa
<i>Steinhogger/bruddkløver</i>	» Einar Hamilton
	» Eivin Hansen Botnan
	» Sigmund Askland

■ **AF Eiendom**

<i>Porteføljedirektør</i>	» Ida Aall Gram
<i>Forbedringsleder</i>	» Solveig Nielsen
<i>Invester</i>	



SUPERTEAM

Hva: AF Bygg Oslo bygger to nye boligblokker med til sammen 75 leiligheter for Neptune Properties.
Utfordring: Rundt 150 boligkjøpere skal få sette sitt preg på sitt nye hjem gjennom en omfattende tilvalgsprosess.
Hvor: Lutvannstoppen i Groruddalen i Oslo.

Tekst: Monica Iren Fasting Foto: Ellen Johanne Jari



Øyvind Jørgensen
Produksjonsleder

Ola Loe Røssum
Produksjonsleder

Kjell Kolle
Prosjektleder

Kristian Dahlen
Anleggsleder

Thomas Gripheim
Prosjektingeniør

Hva jobber dere med?

– Vi bygger 75 leiligheter på Lutvannstoppen, målrettet mot kunder som allerede bor i nærrområde. De ble revet vekk ved salgsstart. Utsikt, beliggenhet, underjordisk garasjeanlegg og oppgradert kvalitet traff kjøpergruppen godt. Gjennom en omfattende tilvalgsprosess har kundene i stor grad formet leiligheten sin selv.

Hvilke mål hadde dere i forkant?

– For oss er det viktig at Neptune

er fornøyd, men like viktig for oss er kundens kunde – altså boligkjøperne. Vi har satt oss et kundetilfredshetsmål og har gjennomført flere tiltak underveis for at de skal føle seg ivaretatt og for at vi i størst mulig grad skal kunne etterkomme deres ønsker.

Hvordan løser dere utfordringene i prosjektet?

– Det er krevende å koordinere 75 leiligheter og omlag dobbelt så mange boligkjøperes ønsker til endringer og tilvalg. Vi har

gjennomført flere felles tilvalgs-møter, og har i tillegg åpnet for ytterligere tilpasninger og personlige møter med kjøperne. Denne høsten arrangerer vi en åpen dag der alle beboere kan se sin leilighet før overlevering, stille spørsmål og ta mål. Da kan vi skape ytterligere tillit til prosjektet.

I tillegg har informasjon vært et nøkkelord gjennom prosjektet. Vi mener det er avgjørende at kjøperne får god og riktig informasjon på ett sted, i dette tilfellet fra byggherre.

Hva gjør dere til et godt team?

– Teamet er blitt til underveis og har fungert veldig godt. Vi er fem personer som sjonglerer to bygg i ulike byggefaser, kunder, tilvalg og arkitekter.

Det som gjør oss til et godt team, er at vi er flinke til å samarbeide, har et felles mål og godt humør. Vi utfyller og ønsker hverandre godt. ■ ■