

## Næstved Multiarena

Dato: 28. maj 2015  
BHR Midt – HTH/BNR  
Sagsnummer: 13729-02

## Nybyggeri i totalentreprise med forudgående partnering

### Uvildig vurdering af påløbne ekstraomkostninger.

Notatet forholder sig hovedsagligt til aspekter af ydelsesmæssig og økonomisk karakter.

### 1. Indledning

I forbindelse med gennemførelse af Næstved Multiarena står det nu klart, at udgifterne til byggeriet vil stige med 20 millioner kroner. Slutregningen for projektet bliver på ca. 90 millioner kroner.

Situationen skyldes blandt andet, at det har været nødvendigt at skifte entreprenør. Samtidig har en presset tidsplan og markedsbestemt projektilretning medført store ekstraomkostninger.

På tidspunktet for 1. spadestik forventer bygherren, at budgettet vil holde, men er klar over, at det bliver meget svært, da der jo som minimum vil komme en prisregulering som følge af omkostningsindeksering.

Den 24. oktober 2014 informeres Næstved Hallernes bestyrelse og Næstved Kommune om, at budgettet vil blive overskredet med 6 – 8 mio. kr.

Medio januar 2015 står det dog klart, at budgetoverskridelsen bliver på ca. 20 mio. kr. som følge af en budgettopgørelse, der udarbejdes på baggrund et tilrettet hovedprojekt.

### 2. Historik, januar 2013 – april 2015

#### 2.1. Konkurrence, disponering og projektering - frem til august 2014

Der har været afholdt prækvalifikation, hvor interesserede totalentreprenører havde mulighed for at melde sig. 19 interesserede totalentreprenører med hver deres rådgivere var på banen, ud af de 19 blev der udvalgt 6 konkurrerende, som den 9. januar 2013 fik tilsendt byggeprogrammet og konkurrencebetingelser.

Følgende teams blev prækvalificeret:

- TL Byg A/S, Ålborg, arkt.fa. Kjær og Richter, Aarhus.
- Hoffmann A/S, Næstved, arkt.fa. EFFEKT, København
- Enemærke & Petersen A/S, Ringsted, arkt.fa. Mangor & Nagel, København
- Fa. **Brdr. Pedersen A/S**, Nr. Alslev, arkt.fa. CASA, Næstved
- **Hansen & Andersen**, Næstved, arkt. fa. CEBRA, Aarhus
- Dansk Halbyggeri A/S, Galten, arkt.fa. KANT, København

Den 18. marts 2013 kom forslagene ind. Bygherrerådgiver og projektkoordinator gennemgik og vurderede forslagene som resulterede i en evaluering af hvert enkelt forslag i forhold til de opstillede krav og ønsker. En bedømmelsekomite med fagdommere sammensat af bygherren fik herefter de

evaluerede projekter forelagt med henblik på endelig vurdering af de indkomne forslag og indstilling af en vinder. Ultimo marts blev brugerne indbudt til informationsmøde, hvor de enkelte forslag blev forelagt, dels ud fra de foretagne evalueringer og dels ud fra det materiale der var vedlagt de enkelte projekter. Input og kommentarer fra mødet blev sammenskrevet og vedlagt det samlede materiale som bedømmelsesudvalget anvendte med henblik på udpegning af vinderprojektet. Bedømmelsen var anonym.

Fredag den 12. april 2013 anbefalede et enigt bedømmelsesudvalg at udpege vinderen af konkurrencen om Næstveds Nye Multihal, og Næstved Hallernes bestyrelse besluttede på et efterfølgende bestyrelsesmøde at følge bedømmelsesudvalgets anbefaling. Entreprenørselskabet Hansen og Andersen, med arkitekterne Cebra og rådgivende ingeniør Balslev vandt opgaven.

Ca. samtidig med udpegning af vinderen gik arbejdet med at få økonomien til at falde på plads i gang, ligesom hele arbejdet med at søge fondsmidler også startede op.

Primo september 2013, efter 10 ugers høringsperiode, er Næstved Kommune i gang med at behandle lokalplanen for byggeriet, som tidligst primo oktober ville kunne blive godkendt i byrådet.

I samme periode er der sideløbende, i samarbejde med vinderteamet Hansen & Andersen, foretaget en ydelsestilpasning for at finde den rigtige pris på byggeriet samt igangsat det projekteringsarbejde, der kræves til en ansøgning om byggetilladelse.

1. spadestik – oprindeligt sat til 15. juni 2013 - blev udsat til månedsskiftet okt./nov. afventende en godkendt lokalplan og byggetilladelse, udover en endelig finansiering.

I september 2013 noteres, at de første fondsmidler er i hus, og at erhvervslivet i Næstved i den følgende tid vil blive kontaktet vedr. sponsorater.

Lokalplanen for multihallen blev endeligt vedtaget på Næstved Kommunes byrådsmøde den 8. oktober 2013.

Henover oktober 2013 blev der stadig arbejdet med at få tilpasning af projektet endeligt på plads, herunder også budgettet med henblik på de endelige aftaler vedrørende finansieringen.

Primo november 2013 regner man fortsat med at kunne tage første spadestik inden byrådsvalget den 19. november, forudsat at finansieringen er faldet på plads, og man derfor kan underskrive aftalen med entreprenøren.

Primo december 2013 noteres, at finansieringen fortsat ikke er på plads, men at det er tæt på, til trods for de udfordringer man har mødt i kreditforeninger og banker, og at det stadig forventes, at hallen vil stå klar til påske 2015. Det noteres endvidere, at enderne med tilpasning af projektet næsten er faldet på plads, og de sidste tilpasninger er ved at blive udført.

Ved frigivelse af anlægstilskuddet for 2013 og delvis 2014 blev der medio december 2013 truffet beslutning om, at igangsætte projekteringsarbejdet rettet mod politisk behandling.

Byggeriet er et totalentrepriseprojekt, og der indgås en partneringaftale mellem bygherre og totalentreprenøren, hvilket bl.a. her betyder, at hvis der under projektering eller udførelse af byggeriet skulle opstå ekstraomkostning, skal de øgede omkostninger finansieres ved besparelser et andet sted i projektet. Den udmeldte byggesum vil derfor til enhver tid komme til at passe, med mindre hallerne ønsker at tilføre byggeriet flere eller ændrede faciliteter.

Myndigheds- og detailprojektering pågår i første halvdel af 2014 i Hansen & Andersen regi med Cebra og Balslev som rådgivere. Der foreligger et så godt som færdigt projekt medio juni 2014, og finansiering af byggeriet er faldet på plads.

Projekteringsstade medio juni 2014:	Myndighedsprojekt: 100 %
	Hovedprojekt ARK: 92 %
	Hovedprojekt ING: 83 %

## **2.2. Entreprenørskift – august 2014**

Primo august 2014 blev bestyrelsen for Næstved Hallerne og entreprenørselskabet Hansen & Andersen efter gensidig overenskomst enige om at afbryde samarbejdet om projektering og opførelse af Multihallen, hvorefter byggeriet på samme vilkår blev overdraget Brdr. Pedersen, Nr. Alslev. Hansen & Andersens rådgivere bekræftede i den sammenhæng at ville fortsætte projekteringsarbejdet, enten direkte for bygherren eller i totalentrepriseform.

Som forløber til en totalentrepriseaftale blev der, ligesom med Hansen & Andersen, indgået partneringaftale med Brdr. Pedersen, dette skete den 14. august. En partneringaftales formål er, at bygherre og entreprenøren, med rådgivere i et åbent og integreret samarbejde, gennemfører projektering og udførelse af projektet, overholdende de stillede krav til økonomi, tid og kvalitet.

Den 1. august 2014 gives Brdr. Pedersen en hensigtserklæring med henblik på aftaleindgåelse. Et så godt som færdigt projekt blev af Hansen & Andersen overdraget Brdr. Pedersen, Nr. Alslev. Hansen & Andersens rådgivere bekræfter i de ville fortsætte projekteringsarbejdet, enten direkte for bygherren eller i totalentrepriseform. Overdragelsen skete med ekstern juridisk bistand.

Den 6. august fremsender Brdr. Pedersen et budgetudkast for gennemførelse af projektet i totalentreprise pålydende kr. 63.127.600,00 ekskl. moms. Det aftales indledningsvis med bygherren, at det samlede rådgiverhonorar, som indgår i dette budget, udgør kr. 5.000.000,00, idet projekteringsarbejdet på dette tidspunkt ikke er tilendebragt i Hansen & Andersen regi.

Med baggrund i bygherrens samlede finansielle/økonomiske ramme pålydende kr. 70.350.000,00 ekskl. moms, indledes samarbejdet med Brdr. Pedersen.

## **2.3. Indgåelse af partneringaftale**

Der indgås partneringaftale med Brdr. Pedersen den 14. august 2014 med målet om, at de samlede håndværkerudgifter, inkl. entreprenørens samlede styrings- og dækningsbidrag, holdes inden for en ramme af kr. 62.000.000,00.

Der aftales et DB til entreprenøren på kr. 6.200.000,00 samt et styringshonorar på kr. 675.000,00 eller samlet kr. 6.875.000,00, hvorefter rammen for de samlede håndværkerudgifter lyder på kr. 55.125.000,00.

Fordelen ved partnering er, at formen i udpræget grad giver parterne mulighed for indflydelse på projektet gennem byggeprocessen under hensyntagen til især økonomien.

Som det også fremgår af partneringaftalen løser projektteamet opgaven i åbent samarbejde, til gengæld er det projektteamets ansvar at håndtere budgetafvigelser og foretage korrigerende handlinger.

## **2.4. Byggeriet igangsættes – august 2014 og frem**

1. spadestik blev taget den 22. august, og de sidste dage i august blev brugt på at fjerne småbygninger, omlægge vand og el, samt fjerne 1/3 af hallernes depot. Yderligere blev der i de dage sat byggehegn op omkring hele området og gjort forberedelser til skurby.

Medio september 2014 noteres, at der er bortkørt ca. 14.000 m<sup>3</sup> jord, som er tillagt den eksisterende kælkebakke bag Sydbyskolen. De sidste dage i september bruges på lægning af ledninger i jord og andre forberedelser, før støbearbejder kan igangsættes.

Byggeriet har ikke været skånet for udfordringer. I hjørnet mod tribunen på stadion har man nedtaget og reetableret en del installationer med henblik på at kunne afholde hjemmekampe og holde øvrige aktiviteter i gang, under gravearbejdet har man opgravet og bortkørt 2 store betonfundamenter, størrelser op til 20 tons, og der har endvidere været udfordringer med interimistisk oplagring for at nævne nogle få af dem.

Primo oktober 2014 noteres, at man, af geotekniske årsager, har foretaget en del jordudskiftning mod nord. Den uegnede jord er blevet udskiftet med grus. Det noteres endvidere, at støbning af fundamenter pågår, og at de første 4 af i alt 30 punktfundamenter er støbt.

Primo november 2014 noteres, at arbejdet med at udskifte yderligere 881 m<sup>3</sup> jord nu er tilendebragt. Arbejdet med at støbe fundamenter, bund for elevator mv. skrider planmæssigt frem. Samtidigt pågår arbejdet med etablering af kloak og omfangsdræn.

## **2.5. Kontraktindgåelse – november 2014**

I fortsættelse af det indledte partneringsamarbejde indgås totalentreprisekontrakt den 10. november 2014 som erstatning for partneringaftalen.

Entreprisensummen lyder på kr. 56.000.000,00 ekskl. moms. Entreprisensummen er afgivet som fast pris og er den maksimale pris for opfyldelse af kontrakten, hvis ikke andet aftales.

Som for partneringaftalen gøres gældende, at entreprenørens dækningsbidrag inden den anførte maksimalpris skal være kr. 6.200.000,00. Ligeledes gives entreprenøren et fast styringshonorar på kr. 675.000,00 indenfor den givne entreprisesum svt. i alt kr. 6.875.000,00.

På aftaletidspunktet udgør entreprisesummen med undtagelse af DB og styringshonorar således kr. 49.125.000,00 ekskl. moms.

## **2.6. Byggeriet fortsættes indenfor faste rammer – november 2014 og frem**

Ultimo november 2014 noteres, at arbejdet med at støbe fundamenter er færdigt, at halvdelen af kloakeringen er færdig, og der er ved at blive gjort klart til at støbe gulv.

Henover december måned 2014 støbes fortsat, og der monteres betonelementer.

Byggeriet skrider stærkt fremad henover januar og februar 2015. Der monteres fortsat elementer og stål, der udføres insitustøbt betonarbejde, og der forberedes for installationer. Arbejdet med at fugtsikre ydervæggene er godt i gang, og udstøbning af betonelementsamlinger pågår sideløbende med montagen. Ved månedsskiftet noteres, at dækket over kælderens ved omklædningsrummene er støbt færdigt. Således er der nu klar til fremføring af forsyninger, herunder el, vand varme. Ydervæggene ved køkken, toiletter og administration er nu monteret.

Medio februar 2015 noteres, at dæk over køkken, toiletter og administration er tilendebragt. Der monteres søjler, og arbejdet med opfyldning omkring bygningen er igangsat. Installatørerne arbejder med at trække el, vand- og varmerør ind til teknikrummene. Varmtvandsbeholderen er sat ind i teknikrummet, ligesom vvs-installatøren er gået i gang med at opsætte div. blandekredse.

1. marts 2015 noteres, at dæk over 1. sal er lagt op, at de resterende betonsøjler i hallen er monteret, at der er støbt dæk over begge gavlender, at arbejdet med montering af el og vvs i kælderen pågår med god fremdrift, at mureren er i gang i omklædningsrummene, at montering af væg mellem arena og omløb er påbegyndt, at udvendige trapperum også er påbegyndt, og at stålgitterspær anløber byggepladsen i uge 11.

Medio marts arbejdes der fortsat med tilfyldning omkring bygningen, støbning af etagedæk og rejsning af sidebygning udover de iværksatte installationer indvendig. Der er også midt i marts, at montage af stålspær over hallen påbegyndes, efter at sidebygningen er færdigrejst.

Ultimo marts 2015 begynder bygningen reelt at tage form, stålspærerne er lagt op, og montage af tag er påbegyndt. Der er tydelige tegn på, at der er fremdrift i de indvendige arbejder både bygningsarbejder og installationer.

Medio april 2015 er hallen rejst, og der ligger tag på hele fladen med undtagelse af hjørnerne. Der monteres facader, og der lægges tag op på sidebygningen.

### **3. Aftaleforhold**

Byggeriet er et totalentrepriseprojekt, og indtil en totalentreprisekontrakt foreligger, indgås en partneringaftale, som er gældende kontrakt-/aftalebetingelser.

Primo august 2014 ophører samarbejdet med Hansen & Andersen, og der indgås i stedet aftale med Brdr. Pedersen om projektering og opførelse af Multihallen.

#### **3.1. Partneringaftale indgået august 2014**

Den 1. august 2014 gives Brdr. Pedersen en hensigtserklæring med henblik på aftaleindgåelse. Byggeriet blev af Hansen & Andersen overdraget Brdr. Pedersen, Nr. Alslev. Hansen & Andersens rådgivere bekræfter i den sammenhæng at ville fortsætte samarbejdet.

Den 6. august fremsender Brdr. Pedersen et budgetudkast for gennemførelse af projektet i totalentreprise. Der aftales indledningsvis et samlet rådgiverhonorar med bygherren, da projekteringsarbejdet på dette tidspunkt ikke er tilendebragt i Hansen & Andersen regi.

På den baggrund indledes samarbejdet med Brdr. Pedersen, og der indgås partneringaftale den 14. august 2014.

I hovedtræk fremgår det af partneringaftalen:

- At aftaleparterne er: Næstved Hallerne  
Rolighedsvej 20  
4700 Næstved og

Brdr. Pedersen A/S  
Hollandiavej 1  
4840 Nørre Alslev

- At opgaven omfatter: Etablering af ny multihal med tilhørende Lounge, Café, Storkøkken  
Toiletter, Omlædningsfaciliteter  
Klublokaler, Depoter  
Personale- og administrationsfaciliteter
  - At opgaven deles i flg. faser: Hovedprojektering  
Planlægning  
Gennemførelse  
Aflevering  
Ibrugtagning
  - At projektteamet: Bygherre  
Totalentreprenør  
Rådgivere
- i fællesskab løser opgaven i åbent samarbejde.
- At aftalegrundlaget er:
    1. Partneringaftalen
    2. Udbudsdokumenter - udkast til aftale(r) dog undtaget
    3. Arkitektprojekt dateret 27.06.2014
    3. Ingeniørens EI- og VVS-projekt dateret 16.06.2014
    3. Ingeniørens konstruktionsprojekt dateret 11.07.2014
  - At projektets endelige økonomi: Håndværkerudgifter  
Udgifter til byggeplads  
Rådgiverhonorar  
Øvrige udgifter  
Incitamentspulje
- skal fastlægges inden 1. okt. 2014.
- At det er projektteamets ansvar at håndtere budgetafvigelser og foretage korrigerende handlinger, og at det i den sammenhæng er entreprenørens ansvar at fremlægge forslag til korrigerende handlinger.

Det er aftalt, at byggeriet afleveres 1. november 2015.

### **3.2. Totalentrepriseaftale indgået november 2014**

I fortsættelse af partneringsamarbejdet indgås totalentreprisekontrakt den 10. november 2014 som erstatning for partneringaftalen.

Entreprisensummen lyder på kr. 56.000.000,00 ekskl. moms. Entreprisensummen er den maksimale pris for opfyldelse af kontrakten og er afgivet som fast pris.

Som for partneringaftalen gøres gældende, at entreprenørens dækningsbidrag inden den anførte maksimalpris skal være kr. 6.200.000,00. Ligeledes gives entreprenøren et fast styringshonorar på kr. 675.000,00 indenfor den givne entreprisensum svt. i alt kr. 6.875.000,00.

På aftaletidspunktet udgør entreprisensummen med undtagelse af DB og styringshonorar således kr. 49.125.000,00 ekskl. moms.

Ved en totalentreprise indgår bygherren en kontrakt med en totalentreprenør, der har ansvaret for både projektering, udførelse og ledelse. Ved totalentreprisemodellen er der kun én kontrakt at håndtere for bygherren, og totalentreprenøren tager sig af styring og koordinering af grænseflader mellem egne aftaleparter. Fordelene er, at totalentrepriseformen bør give en høj grad af sikkerhed i forhold til tid og budget, forudsat at projektet har været tilstrækkeligt klart beskrevet. Herudover har entrepriseformen den fordel, at bygherren ikke selv skal bruge mange ressourcer på koordinering og styring, men kan overlade denne opgave til totalentreprenøren.

### 3.2.1. Totalentreprisaftalen

Af totalentreprisaftalen fremgår:

- At aftaleparterne er:
  - Den Selvejende Institution Næstved Hallerne  
Rolighedsvej 20  
4700 Næstved og
  - Brdr. Pedersen A/S  
Hollandiavej 1  
4840 Nørre Alslev
- At opgaven omfatter: Etablering af den nye multihal Næstved Arena, to træningsbaner for håndbold og basketball, opvisningsbane, plads til min. 2.500 tilskuere på tribuner, mulighed for sceneopbygning samt plads til 4.000 tilskuere ifm. koncerter og teaterforestillinger
- At totalentreprisen omfatter samtlige arbejder forbundet med projektets gennemførelse.
- At projektet allerede er igangsat i henhold til partneringaftale dateret 14. august 2014.
- At aftalegrundlaget er:
  1. Entreprisekontrakten
  2. Projektmateriale, jf. bilag 1 dateret 30. oktober 2014
  3. Udbudsdokumenter med modifikationer, jf. bilag 1
  4. Arkitektprojekt dateret 24.10.2014 (se bilag 1)
  5. Ingeniørprojekt dateret 16.06.2014 (EL + VVS)  
(Ingeniørens konstruktionsprojekt er **ikke nævnt** !)
- At ABT 93 gøres gældende.
- At der på tidspunktet for aftaleindgåelsen endnu ikke foreligger endeligt projektmateriale, at parterne derfor er enige om at drøfte projektløsninger, at entreprenøren har ret til at opføre byggeriet, jf. kontraktgrundlaget, blot der ikke sker væsentlige ændringer i det visuelle indtryk og funktionalitet.

- At entreprenørens rådgivere er: Cebra A/S  
Vesterbro torv 1 - 3, 2. sal  
8000 Aarhus C og  
  
Balslev Rådgivende Ingeniører  
Produktionsvej 2  
2600 Glostrup  
  
i fortsættelse af partneringsamarbejdet.
- At entreprenøren skal levere: Projekteringsledelse  
Forprojekt / myndighedsprojekt  
Hovedprojekt  
Projekt opfølgning  
IT-koordinering, PSS mv.
- At totalentreprisensummen indeholder samtlige udgifter forbundet med totalentreprisen, herunder totalentreprenørens ydelser og materialer mv. og omfatter alle ydelser og udgifter som hører til totalentreprisens fulde gennemførelse og færdiggørelse.
- At entreprenøren skal afgive erklæring om risikobehæftede forhold vedr. projekteringen, udover løbende at holde bygherren orienteret om byggeriets stade og udvikling, samt om forhold der har betydning for byggeprojektets gennemførelse og økonomi.
- At ekstraarbejder skal aftales skriftligt mellem bygherrens repræsentant Nielsen og Riisager og totalentreprenøren.
- At totalentreprenøren stiller behørig garanti.
- At totalentreprenøren tegner All-risk forsikring samt at rådgiverne tegner sædvanlige forsikringer.
- At hver part bærer egne omkostninger til deres respektive rådgivere.

Af totalentreprisekontraktens bilag 1 fremgår, at projektet udføres iht. arkitekttegningssæt dateret 24.10.2014 med følgende tilretninger, idet det bemærkes, at bilagets projektforsættninger har forrang ift. øvrigt projektmateriale:

- Café ændres
- Facade i område 0-2/C-F afgrænses i stue- og 1. sals plan
- Produktionskøkken leveres med grundinstallationer
- Elevator udføres som personlift
- Udvendige glaspartier bliver træ/alu
- Facader udføres i mineraluldspaneler
- Gulve i foyer, lounge og administration leveres i rå beton
- Toiletkerner i kælder udgår, rummene leveres rå med grundinstallationer
- Ventilation i hal, foyer og lounge udføres som decentrale anlæg, øvrige som ét anlæg
- Teknik på 2. sal udgår.



Af bilag 1 fremgår videre, at følgende ydelser udføres som tilvalg og derfor ikke er indeholdt i entreprisesummen:

- Ventilation + øvrig apering i køkken
- Karruseldør
- Supplerende facadekomplettering
- Nedstroppede lofter og øvrig indvendig beklædning
- Belægning i foyer, lounge og administration.

Det fremgår af bilag 1, at tilbudsliste posterne 1, 3, 4, 9 er bygherrelevance.

Af bilag 1 fremgår tillige, at tidligere gennemført ydelsestilpasning er gældende, hvilket med andre ord vil sige ydelsestilpasning før aftaleindgåelsen 14. nov. 2014.

Det fremgår af entrepriseaftalen, at der arbejdes hen imod en aflevering af byggeriet den 1. november 2015.

### **3.3. Rådgiveraftaler**

Der foreligger ikke rådgiveraftaler for partneringforløbet fra 14. august 2014 og frem til indgåelse af totalentrepriseaftale med Brdr. Pedersen.

Hansen & Andersens rådgivere har dog i sammenhæng med overdragelse af byggeopgaven til Brdr. Pedersen bekræftet at ville fortsætte projekteringsarbejdet.

#### **3.3.1. Arkitektarbejder**

Klienten har ikke fundet det nødvendigt, hvorfor aftaleforhold, ydelser og ekstraomkostninger ifm. arkitektprojektet, ikke er behandlet lige så grundigt som ingeniøren i nærværende notat.

Dog noteres, at rådgiveraftale mellem Brdr. Pedersen og Cebra først underskrives af Brdr. Pedersen 11. dec. 2014.

#### **3.3.2. Ingeniørarbejder**

Hansen & Andersen indgik aftale med Balslev om teknisk rådgivning og bistand den 24. april 2014.

Af ingeniørrådgiveraftalen fremgår i hovedtræk:

- At aftaleparterne er:

Hansen & Andersen A/S
Profilbuen 2
4700 Næstved og
Balslev Rådgiv. Ingeniører A/S
Produktionsvej 2
2600 Glostrup
- At byggeopgaven omfatter: Opførelse af Næstved Multiarena med et samlet bebygget areal på ca. 5.200 m<sup>2</sup> med tilhørende omklædning, køkken, lounge mv.
- At der skal udføres: Myndighedsprojekt (begrænset til dokumentationsdelen) og hovedprojekt.

- At aftalegrundlaget er:
  1. Rådgiveraftalen
  2. PAR/FRI's Ydelsesbeskrivelse for Byg og Plan af 2012
  3. Tilføjelser + ændringer, jf. bilag 2 "Ydelsesbeskrivelse"
  4. ABR 89
  5. Tilbudsmappe, Forslag 99999
  6. Revideret byggeprogram af 7. april 2014.

Af rådgiveraftalen fremgår tillige, at projektet udarbejdes til totalentreprise, og at underentreprenørers tilbudsforudsætninger indarbejdes i det omfang, de er forenelige med byggeprogrammet.

Af aftalen fremgår videre, at rådgivers ydelser, udover "Ydelsesbeskrivelsen" bilag 2, i overskrifter omfatter ingeniørydelser til myndigheds- og hovedprojekt, herunder:

- Dokumentation til myndighedsprojekt i form af:
  - brandrapport
  - statisk rapport
  - energiberegning til andragende
- Projektering af betonelementer efter BIPS 113A, model 4L II.

Håndtering af ekstern lyd, miljøopgaver og forsyningsforhold er ikke omfattet af rådgiveraftalen.

Hertil fremgår i hovedtræk af rådgiveraftalen:

- At klienten ved afslutning af hver fase udarbejder en skriftlig kommenteret godkendelse af projektet materialet.
- At samme godkendelse indgår i startdokumentet for den efterfølgende fase med angivelse af ønskede ændringer og øvrige udgangspunkter.
- At klienten (totalentreprenøren) kan anmode om ændringsydelser, til hvilke rådgiveren vil udarbejde en "Ændringsordre" indeholdende konsekvensbeskrivelse ift. oprindelig aftalte og at Ændringsordren skal underskrives af begge parter.
- At rådgiveren ikke er forpligtet til at udføre ekstraydelser før klientens bekræftelse.
- At rådgiveren er berettiget til at konsekvensændre leveringsterminer og andre tidsfrister samt anmode om erstatning for ledig kapacitet og øvrigt tab, såfremt klienten efter en 5 dages frists udløb undlader at fremsende sin stillingtagen til Ændringsordren.
- At rådgiveren, indtil aftalt honorar for ekstraydelser foreligger, er berettiget til at modtage betaling efter medgået tid, såfremt rådgiver anser det for nødvendigt at gennemføre ydelsen for at holde tidsplanen.
- At klienten, med udgangspunkt i allerede aftalte rater, betaler rådgiveren for udarbejdelse af Ændringsordren efter medgået tid, med mindre andet er aftalt.

Det er aftalt, at myndighedsprojektet skal afleveres til behandling hos Næstved Kommune senest den 31. marts 2014, og at hovedprojektet skal afleveres til godkendelse den 16. juni 2014.

Der er aftalt et fast honorar pålydende kr. 2,6 mio. kr. ekskl. moms for de til rådgiveraftalen hørende ydelser pkt. 2.1 - 2.8.

### 3.3.3. Bygherrerådgivning

Næstved Hallerne har valgt at tilknytte bygherrerådgiver til projektet. Det er Nielsen & Risager, som varetager opgaven.

Bygherrerådgiveren har bistået med at samordne og kontrollere den samlede byggesag med henblik på at tilrettelægge og gennemføre byggeriet efter dets økonomiske, kvalitetsmæssige og tidsmæssige forudsætninger.

Bistanden har for det første omfattet den rådgivning, der sætter bygherren i stand til at træffe de nødvendige bygherrebeslutninger. Endvidere har bistanden omfattet gennemførelse af og opfølgning på disse beslutninger over for parterne i byggeriet.

Bistanden har hertil omfattet vurdering og stillingtagen til totalentreprenørens og dennes projekterende rådgiveres forslag udover formidling af samarbejdet med rådgiverne og byggeriets øvrige parter såsom specialkonsulenter.

### **3.3.4. Aftaleforhold – sammendrag**

Byggeopgaven er udbudt som konkurrence blandt totalentreprenører, og der hersker ingen tvivl om intentionen herom i hverken partnering- eller totalentreprisaftalerne.

Aftaleforløb – projektering/udførelse:

- Der blev indgået partneringaftale med Hansen & Andersen rettet mod projektering og opførelse af byggeriet.
- Hansen & Andersen indgik rådgiveraftaler med både arkitekt og ingeniør rettet mod teknisk bistand i forhold den indgåede partneringaftale.
- Byggeopgaven er overdraget Brdr. Pedersen.
- Der er ved overdragelsen indgået partneringaftale med Brdr. Pedersen møttet på færdigprojektering og opførelse af byggeriet.
- Partneringaftalen mellem Brdr. Pedersen og Næstved Hallerne er afløst af totalentreprisekontrakt mellem samme to parter
- Både arkitekten Cebra og ingeniøren Balslev indgår i totalentreprisekontrakten som Brdr. Pedersens tekniske rådgivere.

Henset til partneringaftalen bogstaveligt set, fremgår det ikke klart, hvorvidt rådgiverne i partneringforløbet projekterer for entreprenøren eller bygherren, endside om rådgiverne Cebra hhv. Balslev indgår i projektteamet. Tvivlen anses dog ikke for berettiget, idet ingeniøren Balslev, som siden skift af totalentreprenør har faktureret bygherren for deres projekteringsindsats, den 27. nov. 2014 krediterer bygherren for generel omprojektering og projektering af elementer. Hertil kan konstateres, at begge rådgivere aktivt har deltaget i projektteamet under ledelse af Brdr. Pedersen.

Iflg. totalentreprisekontrakten hersker der ingen tvivl om, hvem parterne omkring byggeriet er, nemlig:

- Bygherre: Næstved Hallerne
- Totalentreprenør: Brdr. Pedersen med rådgiverne Cebra og Balslev

Totalentreprenøren har således tilknyttet arkitekt og ingeniør samt underentreprenører i forbindelse med udførelsen.

Bygherrerådgiverens tilknytning til opgaven ændrer ikke ved bygherrens aftale med totalentreprenøren. Den ændrer heller ikke ved de projekterendes og tilsynsførende rådgiveres ydelser og/eller ansvar.

## 4. Projektændringer

### 4.1. Ifm. partneringforløbet

Medio juni 2014 foreligger projektet med følgende færdiggørelsesgrad:

- Myndighedsprojekt: 100 %
- Hovedprojekt ING: 83 %
- Hovedprojekt ARK: 92 %

Som i princippet er udgangspunktet for det fortsatte projekteringsarbejde i partneringforløbet.

Brdr. Pedersens indledende budgetpris oversteg bygherrens, hvorfor det indledningsvis viste sig at være nødvendigt at gennemføre besparelser for i alt ca.11 mio. kr., uden dog at løsningerne var på plads på aftaletidspunktet. Det har sat projektstadiet tilbage på flere punkter, hvilket ikke kun har udfordret projektløsningerne, men også tidsplan og proces.

Sideløbende med indsatsen omkring optimeringsforslag har projektet været udfordret af udefrakommende forhold, som i det væsentligste har været:

- Allerede før indgåelse af partneringaftalen varslede leverandører prisstigning og forskydning af leveringstidspunkt for betonelementer. For at lette om presset besluttede projektteamet at ændre facadesystemet fra sandwichelementer i beton til mineraluldspaneler på betonbagvæg.
- Ændringerne medførte behov for en betydelig projektrevision, ikke kun ift. vægge, men også fundamenter, som blev rettet, og, da man var "gået i jorden", skete løbende.
- Det viste sig også at blive nødvendigt selv at påtage sig projektering af betonelementer, da leverandørerne afviste pga. kapacitetspres. Aftalen med Balslev blev derfor tillagt detailprojektering af betonelementer efter BIPS 113 model 3R.
- Ved udførelsesopstart tyder alt på, at der er bæredygtig bund. Der viste sig dog væsentlige geotekniske udfordringer, som byggeriet skred frem, især i N/Ø-hjørne og vestlig side. Det medførte yderligere projektrevision med betydelige ændringer ift. fundamentsprojektet, herunder større detaljeringsgrad.
- Kombinationen af jordudskiftning, borede fundamenter og øgede fundamentsbjælker samt forøgning af punktfundamenter har medført yderligere projektrevision. Kravene ift. lastnedføringer til fast jordbund øges, og mængden af dokumentation øges ligeså.
- Det udbudte elementprojekt var baseret på huldæk over rundgang. Leverandørerne kunne ikke levere til tiden, hvorfor det blev valgt at støbe dækkene på stedet medførende projektrevision.
- Betonsøjler ændrede karakter under processen som også medførte projektrevision.
- På baggrund af de utallige projektændringer i både arkitekt og især konstruktionsprojekt har der været behov for omfattende revision af installationsprojektet pga. bl.a. ændret indretning, ændrede lofthøjder mv.

- Af yderligere optimeringer som har krævet projektrevision kan nævnes, at 2. salen er fjernet, teknikrummet herfra er flyttet, og bygningsform og udtryk er ændret.

Ændringerne har krævet revision af 3D-modellerne, ændring af forudsætninger, yderligere KS og grænsefladeafklaring, herunder dokumentation af samme. Alt sammen tidsrøvere, men ikke desto mindre nødvendigt.

#### 4.2. Ifm. totalentreprisen

På tidspunktet hvor der indgås totalentreprisaftale står det klart, at der er brug for endnu flere besparelser i projektet for at få budgettet til at hænge sammen. Aftalte ændringer er som følger:

- Café ændres til udeservering
- Facade i område 0-2/C-F afgrænses i stue- og 1. sals plan
- Produktionskøkken leveres med grundinstallationer
- Elevator udføres som personlift
- Udvendige glaspartier bliver træ/alu.
- Facader udføres i mineraluldspaneler
- Gulve i foyer, lounge og administration leveres i rå beton
- Toiletkerner i kælder udgår, rummene leveres rå med grundinstallationer
- Ventilation i hal, foyer og lounge udføres som decentrale anlæg, øvrige som ét anlæg
- Teknik på 2. sal udgår
- Ventilation + øvrig aptering i køkken
- Karruseldør
- Supplerende facadekomplettering
- Nedstroppede lofter og øvrig indvendig beklædning
- Belægning i foyer, lounge og administration.

Ændringerne har ligesom under partneringsforløbet krævet projektrevisioner, herunder ændring af modeller, forudsætninger, KS, grænsefladeafklaring mv. Igen tidsrøvere, som ikke desto mindre er nødvendige.

#### 5. Påløbne ekstraomkostninger

Man må erkende, at projektet, lige siden konkurrenceafviklingen, og ikke mindst ved overdragelsen til anden entreprenør, har været udfordret på økonomien. Det har der været forskellige årsager til.

Samtidig med at der har været betydeligt behov for optimering pga. prisen, har markedet og udviklingstendens i byggebranchen som helhed ikke været med projektet. To pile kan vel siges, der har peget i hver sin retning.

En merpris på 8 - 10 millioner var forventet grundet entreprenørskift, nødvendige projektændringer og hvad deraf følger. En merpris på godt 20 mio. kr. var ikke det, man havde set komme.

<b>Udvikling i økonomien fra 1. april 2014 til 17. februar 2015:</b>				
(med udgangspunkt i anlægsbudgettet)			<b>Difference</b>	<b>Noter</b>
	<b>1. april 2014</b>	<b>17. feb. 2015</b>		
<b>Totalentreprisenum</b>				
Hansen & Andersen	49.884.000			
Brdr. Pedersen		59.903.000	<b>10.019.000</b>	Note 1
<b>Projektoverdragelse ved entreprenørskift</b>				
Hansen & Andersen		5.750.000	<b>5.750.000</b>	Note 2
<b>Bygherreomkostninger</b>				
Anden rådgivning	0	450.000	450.000	Note 3
Andet	0	222.000	222.000	Note 4
Byggelånsrenter	2.500.000	1.000.000	- 1.500.000	Note 5
Byggetilladelse	0	259.440	259.440	Note 6
Bygherrerådgivning / projektkoord.	3.200.000	4.457.102	1.257.102	Note 7
Delta støjberegning	0	63.400	63.400	Note 8
Ejendomsskat	0	39.913	39.913	Note 9
Fitness	1.200.000	0	- 1.200.000	Note 10
Geoteknik	75.000	75.000	0	Note 11
Grønt område	0	400.000	400.000	Note 12
Hæve/sænkevæg	360.000	384.000	24.000	Note 13
Idrætsudstyr basketball	164.523	162.000	- 2.530	Note 14
Idrætsudstyr øvrige	212.562	167.000	- 45.562	Note 15
Konkurrenceomkostninger	285.000	285.000	0	Note 16
Køkkenudstyr	0	1.000.000	1.000.000	Note 17
Lyd, AV-udstyr og overvågning	2.247.400	1.996.000	- 251.400	Note 18
Mobilt basketball gulv	615.000	630.000	15.000	Note 19
Møblering	1.229.304	2.093.185	863.881	Note 20
Pantebrev og gebyr	0	921.660	921.660	Note 21
Sportsgulv	1.381.000	1.519.000	138.000	Note 22
Teleskoptribuner	5.638.000	7.480.000	1.842.000	Note 23
Tilslutningsafgift	0	850.000	850.000	Note 24
Uforudsete udgifter	500.000	0	- 500.000	Note 25
	19.607.789	24.454.700	<b>4.846.911</b>	
<b>Samlet difference</b>			<b>20.615.911</b>	

## 5.1. Noter til anlægsbudgettet

- 1) I summen indgår Brdr. Pedersens faste DB og styringshonorar. Den samlede pris fremkommer således, idet det skal bemærkes, at flere af de fravalg, som indgår i totalentrepriseforfølgelsen, nu er inkluderet:

Art		
Totalentrepriseforfølgelse	Kr.	56.000.000
1 Karruselrør/vindfang	-	205.000
Café	-	725.000
Gulvbelægning foyer, lounge og administration	-	450.000
Nedstroppede lofter	-	373.000
Perforerede plader på facade	-	600.000
Personlift opgraderes til elevator	-	75.000
Ventilation køkken	-	250.000
Toiletter i kælder	-	0
Øget rådgiverudgift	-	1.225.000
I alt	Kr.	59.903.000

- 2) Honorering af rådgivernes og Hansen & Andersens indsats frem til aftaleophør, jf. forlig, hvorfor projekteringsarbejdets samlede færdiggørelsesgrad opgjort af Hansen & Andersen står til troende.
- 3) Heri indgår advokatbistand og landinspektør, udgifter som indgår i ethvert byggeregnskab, hvilket burde have været indregnet fra begyndelsen
- 4) Udgifter til mødeaktivitet bør ligeledes indgå i regnskabet indledningsvis.
- 5) Byggelånsrenter oplyst af finansieringskilden, markedet har udviklet sig til fordel for projektet
- 6) Gebyr ifm. byggetilladelse indgår normalt i en totalentrepris og var da også indeholdt i Hansen & Andersens tilbud. Bygherren har påtaget sig afholdelse af udgiften ved kontraktindgåelse med Brdr. Pedersen.
- 7) Udgifterne til projektkoordinering og bygherrerådgivning stiger pga. forlænget drift.
- 8) En uventet udgift til støjberegning som normalt indgår i totalentreprisen, men som bygherren har påtaget sig at afholde.
- 9) En uundgåelig omkostning som dog ikke flytter budgettet væsentligt.
- 10) Fitness er udgået, der er indgået aftale med fitnesskæde, der selv bekoster indretning.
- 11) Har været del af budgettet fra begyndelsen.
- 12) Indgik oprindeligt i aftalen med Hansen & Andersen, bygherren har overtaget omkostningen ved kontraktindgåelse med Brdr. Pedersen.
- 13) Vedståelsesfristen fra 1. tilbud er overskredet, og prisen er steget, uden dog at flytte budgettet væsentligt.
- 14) Det er lykkedes leverandøren at finde en billigere udgave.
- 15) Det er lykkedes leverandøren at finde billigere udstyr.
- 16) Har været del af budgettet fra begyndelsen.
- 17) Pris på køkken indgik oprindeligt i aftalen med Hansen & Andersen, bygherren har overtaget omkostningen ved kontraktindgåelse med Brdr. Pedersen.
- 18) Det er lykkedes at forhandle prisen ned, leverandøren har hertil fundet noget billigere udstyr.
- 19) Vedståelsesfristen fra 1. tilbud er overskredet, og prisen er steget, uden dog at flytte budgettet væsentligt.
- 20) En omkostning som er tilgået projektet, og som ikke var med fra projektets start. Indeholder pris for stole til salen, møbler til lounge og administration.

- 21) En uundgåelig omkostning som må påregnes ifm. finansiering af byggeriet, og som bør være indregnet i budgettet fra begyndelsen.
- 22) Vedståelsesfristen fra 1. tilbud er overskredet, og prisen er steget, uden dog at flytte budgettet væsentligt.
- 23) Konstruktionen under de faste tribuner blev pga. tidspres ændret fra beton til stål, prisforøgelsen skyldes en øget stålmængde. Modregning af besparelsen i entreprenørens betonpris er inkluderet i totalentreprisesummen.
- 24) Indgik oprindelig i aftalen med Hansen & Andersen, bygherren har overtaget omkostningen ved kontraktindgåelse med Brdr. Pedersen.
- 25) Risikopoljen er opbrugt på nuværende tidspunkt, og projektet har ikke midler til at stå imod uforudsete udgifter.

## 5.2. Kommentarer til udvikling i økonomien

Det er en kendsgerning, at projektet har udviklet sig siden ophør af samarbejdet med Hansen & Andersen.

Der ses en markant udvikling ifm. overdragelsesprocessen og indgåelse af partnersamarbejdet med Brdr. Pedersen. Bygherren må påtage sig honorering af rådgivernes og Hansen & Andersens indsats frem til aftaleophør. Projekteringsarbejdets samlede færdiggørelsesgrad opgjort af H&A ifm. forlig ved aftaleophør, står til troende.

Det er normalt, at der i partneringaftaler indgår fast dækningsgrad eller fast dækningsbidrag og i nogle tilfælde også fast styringshonorar, hvilket også er tilfældet her.

Efter samme princip ville det være fornuftigt at beslutte et loft for de projekterendes honorar. Rådgiverhonorar indgår ikke i aftaledokumentet, dog fremgår det af bilag 1 pkt. 6 "Projektøkonomi", at honoraret indgår i projektets økonomiske ramme. Der var ved partneringaftalens indgåelse endnu ikke truffet aftale med rådgiverne, der forelå med andre ord ikke rådgiveraftaler med defineret ydelsesbeskrivelse og fast honoraraftale til trods for, at grundlaget på forhånd var givet i form af de allerede indgåede aftaler med H&A. Nuvel, rådgiverne har bekræftet at ville fortsætte projekteringsarbejdet på samme vilkår, men rådgiveraftale foreligger altså ikke, hvorfor der i partneringforløbet i princippet projekteres efter medgået tid.

Det er først ifm. indgåelse af totalentrepriseraftalen at rådgiverydelse som sådan defineres, og det er også i princippet først i totalentreprisekontrakten, at rådgiverhonoraret låses fast, idet det er indeholdt i Brdr. Pedersens entreprisesum på 56 mio. kr. Påløbne udgifter efter 10. nov. 2014 er således for entreprenørens regning, hvis ikke andet aftales.

Brdr. Pedersens overslagspris aug. 2014 baserer sig indledningsvis på egen prissætning samt Hansen & Andersens mange indhentede tilbud, som i og for sig burde være holdbare, da det netop er H&A's projekt, der fortsættes på. H&A's priser er ret naturligt indhentet i projektets tidlige faser og er ikke blevet opdateret parallelt med projekteringsarbejdet, hvorfor budgettet, som tager udgangspunkt i et forældet elementtilbud, bliver fejlagtigt med betydelige mangler. Det samme viser sig ift. installationsfagene.

EI-, Vvs- og ventilationsprojekt revideres, jf. aftale, og der hentes på ny priser hjem henover månedsskiftet sep./okt. 2014. De billigste priser på fagene enkeltvis viser sig at ligge hele 800 tus. kr. over budget. Igen er tilfældet, at budgettet, som tager udgangspunkt i forældede tilbud, bliver fejlagtigt udvisende betydelige mangler.



Der er tegn på, at Hansen & Andersens tilbudgrundlag ikke har været så detaljeret som Brdr. Pedersens. Tilfældet kan være, at Hansen & Andersens priser fra leverandører og underentreprenører i en konkurrencesituation derfor har været noget summariske.

Der er nogle væsentlige forhold, der gør sig gældende ved entreprenørskift – forhold som ikke nødvendigvis er dokumenterbare, men som evident viser sig at gøre sig gældende. Leverandører og underentreprenører frigøres af deres aftaler og får mulighed for regulering i tilfælde af evt. fejl og regulering ift. almindelig eller ekstraordinær prisstigning. Det sker også, at markedet udvikler sig, og at motiverede leverandører og underentreprenører finder andre græsgange så at sige.

Hvis tiden havde været til det, forelå muligheden i at detailprojektere op til 100% henover sommeren 2014 og udbyde projektet på et færdigt grundlag. Det er dog en kendsgerning, tidsplanen taget betragtning, at bygherren i sommeren 2014 ikke kunne udsætte projektet for konkurrence endnu engang og derfor ikke havde anden mulighed, end at tage udgangspunkt i det for hånden værende.

Det ses af udviklingen, at det især er i partneringforløbet at projektet har været udfordret. Men det er også her, at projektteamet og øvrige tilknyttede har haft mulighed for indflydelse. Det har i partneringforløbet været entreprenørens opgave at prissætte byggeriet og løbende styre økonomien, og der er lagt en stor indsats i arbejdet med at få projekt og pris til at hænge sammen indenfor de besluttede rammer. Man kunne dog ønske sig, at der, med henblik på opnåelse af et godt afsæt for den kommende proces, havde været handlet mere resolut i forhold til risikoafdækning og kvalificering af tilbudsindhold og det foreliggende projekt allerede ved aftaleindgåelsen i august 2014.

Totalentreprisekontrakt foreligger, og det anbefales derfor, at netop den anvendes som kontraktstyringsredskab for så vidt angår tiden fra aftaleindgåelse og frem til idriftsætning.

Der anbefales en månedlig afrapportering fra ekstern part ift. projektets udvikling, herunder økonomi, tid, kvalitet og risikobehæftede forhold.

Det anbefales fortsat at inkludere risikoafsætning i budgettet svarende til en vis %-del af det resterende budget.

Aarhus, 26. maj 2015

Heine Trond Hansen  
Bygherrerådgiver