



Notat

Sag	Sjakket	Sagsnr.	18191
Projekt	Renovering af fabrikken	Dato	2005-12-05
Emne	Økonomi	Initialer	VPB/vpb

Fordeling: Sjakket, Fondsbestyrelser, PLOT, B&K, Elindco

I forbindelse med udbud af renovering af Sjakkets fabrik er der opstået en situation, hvor de donerede midler har vist sig ikke at være tilstrækkelige til at udføre det ønskede projekt. Dette notat opridser forløbet frem til nu, samt beskriver årsager til budgetoverskridelserne.

Processen frem til nu

Under udarbejdelse af dispositionsforslaget blev den overordnede økonomi fastlagt, og i gennem hele forløbet har der været et stærkt fokus på projektets samlede økonomi.

For at styre projektet blev det udbudt tidligt på projektforslagsniveau. Hovedprojekteringsforløbet blev udført i partnering med den valgte entreprenør, der varetog rollen med at holde øje med projektøkonomien.

Efter udbuddet i maj 2005 (tidligt udbud) var håndværkerudgifterne for store i forhold til budgettets, og der blev i juni 2005 inden entreprenøren fik kontrakt på nedrivningen udført en optimeringsrunde, hvor det endelig accepterede beløb var en besparelse på kr. 1,1 mio. Projektet blev indekseret frem til juni 2005 og fondene fik en beskrivelse af, hvad der var indeholdt i projektet inkl. ændringer og projektforbedringer (jf. mail af den 18. juli 2005 med tilhørende dokumenter).

Igennem hovedprojektfasen blev alle væsentlige ændringer bogført ved hjælp af en ændringslog, således der hele tiden var overblik over projektets samlede økonomi, forventningen var da også at budgettet holdt. Overraskende var det derfor da Elindcos genbekræftede pris viste sig at være væsentligt højere end forventet. Efter afklarende runde med Elindco var prisen på håndværkerudgifter ca. kr. 3,4 mio. over prisen fra juni. Dermed haves en samlet projektøkonomi som er kr. 4,15 mio. højere end budgettet.

Efterfølgende har vi forsøgt at klarlægge, hvorfor prisen er blevet så meget højere.

Birch & Krogboe A/S

København
Teknikerbyen 34
DK – 2830 Virum
Tlf.: +45 45 95 55 55
Fax: +45 45 95 55 65

Holstebro
Nørreport-Centret
Enghavevej 49
DK – 7500 Holstebro
Tlf.: +45 97 42 64 00
Fax: +45 97 42 62 32

Odense
Vestre Stationsvej 21
Postboks 390
DK – 5100 Odense C
Tlf.: +45 63 14 18 00
Fax: +45 63 14 18 48

Vejle
Paladspassagen 10
DK – 7100 Vejle
Tlf.: +45 76 40 10 00
Fax: +45 76 40 10 01

Aalborg
Sofiendalsvej 9
Postboks 7125
DK – 9200 Aalborg SV
Tlf.: +45 98 79 90 00
Fax: +45 98 79 10 40

Århus
Silkeborgvej 2
DK – 8000 Århus C
Tlf.: +45 86 20 70 00
Fax: +45 86 20 70 10

CVR nr. 22 27 89 16

www.birch-krogboe.dk
vbp@Birch-krogboe.dk



Årsager til øgede anlægsudgifter

Prisstigninger.

Meldinger fra de største entreprenører på det danske marked viser, at byggeomkostningerne siden juni 2005 generelt er steget med mellem 10 og 15% (en stigning på 12,5 % betyder en merpris på knap kr. 2,0 mio. for Sjakkets projekt).

Elindco har endvidere oplyst, at den oprindelige betonentreprenør forlod projektet, dette har bevirket at priser for betonarbejder er steget markant. I alt ca. kr. 140.000,- svarende til omkring 14%.

Myndighedskrav

Efter mødet den 2. maj 2005 med Københavns Kommunes brandmyndigheder blev niveauet for brandsikring lagt fast. Myndighederne krævede brandventilation i begge bygninger af hensyn til brandvæsnets indsats (merpris kr. 151.000,- kr.), samt at gangbroer over "skårene" var med fast bund (merpris kr. 110.000,-).

Det bør bemærkes at projektet endnu ikke har fået byggetilladelse på trods af mange henvendelser til byggesagsbehandleren. Vi forventer at myndighederne accepterer vores dispensationer og dermed, at krav i byggetilladelsen ikke vil afstedkomme yderligere omkostninger.

Øget detaljering fra projektforslag til hovedprojekt.

I løbet af hovedprojektfasen blev detaljeringen af projektet større. Dette har afstedkommet at forventede besparelser fra optimeringsrunden efter udbud ikke alle kunne holde. Ikke opnåede besparelser ud af de aftalte kr. 1.100.000,- fra optimeringsrunden; ca. kr. 470.000,-.

Der er flere eksempler, hvor Entreprenøren ved prissætningen i maj ikke har sammenholdt de af rådgiverne oplyste mængder med det på tegningsmaterialet viste omfang og kompleksitet. Dette har dels resulteret i for lave m² priser fra entreprenørens side, og dels i øgede mængder. Dette blev først opdaget ved genbegræftelse af prisen, da mængder i tilbudslisten ikke længere var specificerede, og Elindco blev tvunget til at regne efter. Det blev ligeledes tydeligt hvor prisen for fuldt færdigt arbejde ikke holdt, idet delarbejder var glemt i udbudsprisen - eksempelvis spartling under trægulve. Skønnede merudgifter for disse punkter ca. kr. 300.000,-.

Lydstudiet er ved detaljeringen blevet væsentligt dyrere ca. kr. 400.000,-

Projektforbedringer og højere kvalitetsniveauer

I løbet af detaljeringen er der desuden lavet projektforbedringer. Nogle er lavet på baggrund af krav fra LOA, andre fordi det viste sig mest hensigtsmæssigt. Eksempelvis kan nævnes:

- Omklædningsrummene er større, der er gulvvarme
- Depotplads ved køkken på første sal.
- opfyldelse af diverse handicapkrav

Inventar

I det oprindelige budget er der ikke afsat penge til indretning af multihal eller studie. Der er i alt afsat yderligere kr. 350.000,- til inventar til at afholde disse udgifter.

Byggeledelse

Der er forskellig opfattelse af, hvad der i udbudsmaterialet menes med at *entreprenøren varetager byggeledelsen*. Dette har afstedkommet, at Elindco i det genbekræftede tilbud har taget forbehold for denne opgave. Der udestår en juridisk afklaring. Forbeholdet er kapitaliseret til kr. 400.000,-.

Nedrivning

Den seneste opgørelse fra Elindco vedr. nedrivning viser at posten for uforudsete udgifter er ca. kr. 300.000,- større end afsat. I alt har Elindco fremsat krav for ca. kr. 460.000,-. Beløbene fordeler sig overordnet som beskrevet nedenfor:
ca. kr. 130.000,- svampeinficerede materialer
ca. kr. 100.000,- asbestinficerede materialer
ca. kr. 150.000,- til oprydning og bortskaffelse af diverse løse genstande
ca. kr. 15.000,- til nedrivning af mur mod NJ-plast
Resten er svampe og asbest prøver samt diverse mindre opgaver.

Birch & Krogboe A/S

Niels Rosenberg & Vibeke Prah

København, direkte tlf. 45 95 53 33