



Halden kommune

Arkivkode: 256
Arkivsaksnr: 2009/796-34
Journal dato: 24.06.2009
Saksbehandler: Sven Stranger

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	2009/69	01.07.2009

Utsendte vedlegg

Protokoll/Avtaleutkastet pr. 23.06.09
ISS sitt regnskapsoppsett pr. 12.06.09
Takstmann Riddervolds rapport 14.05.09 for Handelsbanken
Comets oversendelse av brev 02.04.09 fra ISS

Ikke utsendte vedlegg

Ishall-saken - forslag til avtale mellom partene.

Sammendrag av saken:

Forslag til avtale mellom partene er vedlagt og anmodes godkjent.

Rådmannens innstilling:

1. Formannskapet slutter seg til vedlagte punktvis avtaleutkast datert 23.06.09, og viser til kommunestyrets intensjoner i gitt fullmakt angående saken i møte 18.12.2008.
2. De økonomiske konsekvensene av saken innarbeides i neste års budsjett.
3. Rådmannen gjennomfører avtalen så snart som mulig innenfor de i avtalen optrukne rammer.

Saksutredning:

Bakgrunn.

Comet-systemet v/selskapet Halden ishall eiendom AS søker ved brev 20.03.2007 Halden kommune om en avtale om og kommunal garanti for utbygging av fasilitetene i Halden ishall. Begrunnelse er Ishockeyklubben Comet Halden etter sesongen 2006/2007 i den øverste serien (Get-ligaen) var blitt varslet av Norges Ishockeyforbund om at dette var den siste sesongen man kunne påregne dispensasjon fra den hallstørrelse forbundet krevde for spill i den øverste ligaen. Det søkes konkret om en kommunal garanti på NOK kr. 19,8 mill. Det henvises i søknaden til at dette også er utbyggingens kostnadsramme sitat: "Beregninger med tilpasninger av veg med mer, viser en kostnadsramme på 19,8 MNOK (se eget brev fra Offenberget og Grønberg med beregninger)."

Kommunestyret vedtar i tråd med dette i møte 26.04.2007 å garantere for et byggelån med senere konvertering til langsiktig lån ved simpel garanti sitat: "...inntil kr. 19,8 millioner NOK eks. mva.

jamfør avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall eiendom AS (ØKON 10.04.07, sak 66/07).”

Avtale mellom partene om forholdet underskrives 08.06.07. Fylkesmannen i Østfold godkjenner kommunestyrets garantivedtak i brev 21.06.07. Den 15.08.07 underskriver kommunen avtale om simpel kausjon på inntil 19,8 mill. med långiver Handelsbanken.

Kommunestyret vedtar så videre 18.12.2008 at ”kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å øke garantien fra 19,8 mill. inntil 23 mill. kr. eks. moms når det gjelder utbyggingen av Ishallen. Det forutsettes i den sammenheng at administrasjonen søker Fylkesmannen om godkjenning av dette.” Formannskapet har ikke brukt denne fullmakten slik at dette fullmaktsvedtaket fra kommunestyret om økning av garanti ikke er iverksatt av formannskapet. Gjeldende gitte garanti for øyeblikket fra Halden kommune er således kun på de nevnte 19,8 mill. kroner.

Ved årsskiftet 2008/2009 begynner det å bli kjent at både selskapet Halden ishalloweiendom AS og ishockeyklubben Comet er i økonomiske vanskeligheter. Klubben søker kommunen i brev 05.02.09 om kr. 4,0 mill i driftsgaranti. I brev 25.02.09 fra Halden kommune til klubben anføres at kommunen for å kunne ta stilling til søknaden må få innsyn i godkjente og reviderte regnskaper for hele Comet-systemet dvs. både for klubben, og status mht. eiendomsselskapet og deres utbygging av Ishallen. Kopi av kommunens brev sendes således også styret i Halden Ishalloweiendom AS. I møtet mellom kommunen og dette styret noe senere opplyses det fra styret at byggekostnadene vil bli på ca. 23. mill. kroner dvs. det samme tallet som kommunestyret gav fullmakt på i møte 18.12.2008. Kommunen etterlyser også byggregnskaper og ferdigstillelsedokumentasjon i dette møtet. I rapport fra selskapets revisor – BDO Noraudit – **datert 20.02.09 – beregnes byggekostnaden til NOK 24.263.928 eks. mva.** Kommunen presser ytterligere på mht. dokumentasjon og 2. april 2009 får kommunen oversendt kopi av brev til Comet av samme dato fra ISS der det opplyses at de samlede byggekostnader nå er beregnet til å **utgjøre 27.129.031 eks. mva. og 33.911.288 inkl. mva.** – altså totalt nærmere NOK 34. mill.

Merverdiavgiften er utlegg man får refundert (og har fått refundert) slik at de konkrete økonomiske størrelsene er tallene eks. mva. (da forutsatt at man får fortsatt mva. refundert).

Byggekostnadstallene og andre tall.

Opprinnelig långiver Handelsbanken har anvist for utbetaling fakturaer gjennom sin løpende kontroll samt belastet byggelånet for avtalte renter (opptrukket på byggelån) pr. 14.05.09 samlet kr. 19.051.000. Handelsbankens byggekontrollør i takstrapport til banken 14.05.09 viser at hele byggeprosjektet har fakturaer hittil for samlet kr. 27.624.031 eks. mva. Kostnad for full ferdigstillelse vurderes her til **ca. 29.264.031 eks. mva. dvs. sum kr. 1,64 mill. ekstra.** Total byggekostnad inkl. mva. blir da samlet **NOK 36.580.031.** Utbyggingen slik den står i dag er således ikke ferdigstilt. Denne byggekontrolløren sier også sitat:

”Ut fra en takstfaglig gjennomgang med prisnivået på byggekostnader i 2007 og 2008 er en byggekostnad på ca. kr. 29 mill. akseptabel ut i fra hva som er reelt bygget i prosjektet, og med tanke på samlet dugnadsinnsats og til dels gunstige materialleveranser.”

Ved brev 15.08.2008 fra Halden ishalloweiendom AS til ”selskapets leverandører” opplyses at man har inngått avtale med ISS om slutføringen av utbyggingen av Halden ishalloweiendom AS, og at alle regninger heretter skal sendes dit. Basert på dette er således selskapet ISS blitt debitor i forhold til underleverandørenes fakturaer, og etter oppgjør med disse ishalloweiendoms selskapets kreditor for alle de utbyggings-kostnader som overstiger de fakturaer som ble anvist mot byggelånet i Handelsbanken dvs. kr. 27.624.031 – (19.051.000 – påløpne byggelånsrenter ca. 1.300.000) = 9.873.031.

ISS har således påtatt seg det tunge ansvaret å gjøre opp med alle lokale leverandører, og står nå alene igjen som kreditor for alt utestående i forhold til debitor Halden ishall eiendom AS. Utestående i forhold til dette selskapet hevder de å ha samlet inkl. mva. pr. 12.06.09 kr. 12.824.221 – urefundert mva. 1.525.000 = 11,3 mill og i forhold til Halden kommune dessuten for vaktmestertjenester etc. som omtvistede krav samlet kr. 2.496.696 dvs. i alt kr. 15.320.917 inkl. mva. (12.256.733 eks. mva. herav 10.259.376 som fakturaer betalt knyttet direkte til utbyggingen).

ISS sitt utleggstill er således på som en ser med kun et lite avvik samsvarende med byggekontrollørens beregninger.

Handelsbanken har sagt opp sitt lån til forfall, og skriftlig varslet kommunen om innkalling av kausjonen på kr. 19,8 mill. Klubben Comet selv har nylig fått en driftsgaranti på kr. 2,0 mill fra kommunen for å få fornyet lisens for å spille i eliteserien.

ISS har henvendt seg til kommunen – som den eneste ”søkekode” part for evt. å prøve og finne et alternativ til full konkurs både i eiendomsselskapet og klubben Comet med de konsekvenser det ville få. De satte frister for konkursoppbud utløp sist forløpne helg.

Mellom partene har foreligget en rekke tvistespørsmål – herunder gjennomføringen av den inngåtte avtalen, tolkingen av ordlyden i garantivedtakene i forhold om mva. er inkludert eller ikke. Kommunen hevder at ansvaret for overskridelsen kun ligger hos ISS og Halden Ishall eiendom AS sitt styre, mens disse hevder det motsatte osv.

De tre partene har møttes en rekke ganger uten resultat. I de sist forløpne dager har det vært intens forhandlingskontakt mellom kommunen ved rådmann og ISS. Begge parter har hatt som intensjon og unngå en kostbar konkurs og ditto lange rettstvister. Dette ville uansett bare tappet lokalsamfunnet for ytterligere midler i denne saken. Sett fra kommunens ståsted gjelder det oppståtte problem det ukontrollerte overforbruk mht. utbyggingen av Ishallen i forhold til det som var forutsatt i den opprinnelige søknaden til kommunestyret om 19,8 mill. i garanti.

Bakgrunnen for kommunens kontakt med ledelsen i ISS Norge har vært aksepten derfra om at denne bedriften må påta seg et betydelig økonomisk tap (også i form av ytelser) for å få løst denne for alle parter ubehagelige saken gjennom en minnelig ordning med kommunen.

Kommunens beveggrunner for å inngå en avtale er å redde klubben Comet, herunder allmennidretten der, og dessuten å unngå ytterligere kostnader og tap gjennom konkurser, samt å finne levedyktige driftsforutsetninger mht. både Comet og Ishallen for de kommende år. Til slutt peker vi også på at kommunen som eier av hele anlegget, samt koblingen til driften av Gimle skole nødvendigvis må innebære at kommunen har et ansvar for å finne en løsning.

Kommunaløkonomisk er det egentlig ikke plass for å dekke inn denne store overskridelsen på byggekostnadene i kommunens allerede meget anstrengte budsjettsituasjon. Rådmannens kommentar her er at denne saken viser hva manglende styring og oversikt i et større byggeprosjekt kan medføre av problemer og forpliktelser for kommunen selv om den bare i utgangspunktet har stilt en lånegaranti. Erfaringen fra denne saken må således tas med videre. Det er etter rådmannens oppfatning derfor viktig at Halden Ishall Eiendom A/S nå får et profesjonelt styre som sørger for en sunn drift på den basis som er lagt i avtalen.

Når det gjelder avtalens nærmere innhold vises det for øvrig til det vedlagte avtaleutkastets tekst.

ISS, styret i Halden ishall eiendom AS og daglig leder i Comet etter fullmakt har godkjent den vedlagte avtaleteksten. Fra kommunens side er avtaleteksten forhandlet frem med forbehold om formannskapetets etterfølgende godkjenning.

Avtaleforslaget vedlegges, og det bes om formannskapetets tilslutning til denne. Avtaleutkastet er en omforent pakkelseøsning som bare kan vedtas som et hele, og ikke i oppdelte punkter.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Per Egil Pedersen

Sven Stranger

ISHALL saken

PROTOKOLL/AVTALE

Halden kommune (HK) og ISS har inngått følgende avtale:

1. HK utvider garantien fra 19,8 MNOK til 23,0 MNOK og sørger for langsiktig finansiering av Halden Ishall.
2. ISS sørger for og bekoster ferdigstillelsen av Halden Ishall utvendig og innvendig
3. ISS har ansvaret for at alle offentlige tillatelser og pålegg vedr Halden ishaller er foreliggende og/eller er oppfylt
4. ISS følger opp reklamasjoner og garantiansvaret ovenfor underleverandører og administrerer oppfølgingen av disse.
5. ISS sørger for å stille vederlagsfritt et årsverk vaktmester fra august 2009 og ut kalenderåret 2011. HK må stille et årsverk til som vaktmester iflg ISS (basert på erfaring)
6. ISS yter vederlagsfritt ledelse av vaktmesteren i samme periode 2009-2011, jf pkt 5 (ISS har dette for f.eks. Fornebu Arena)
7. HK betaler omgående sin utestående gjeld på 1,2 MNOK eks mva vedr påkostninger vedr. Gimle skole
8. HK betaler omgående krav fra ISS på 386 TNOK eks mva for vaktmestertjenester fra august 2008 og til dd.
9. ISS konverterer deler av sin utestående fordring til et langsiktig lån på 3,4 MNOK til Halden Ishall Eiendom AS. Renten på lånet er 3 % p.a. og lånet er avdragsfritt i 3 år fra etablering. Lånet forfaller i sin helhet til betaling etter 3 år.
10. ISS avskriver sine fordringer på Halden Ishall Eiendom AS utover 26,4 MNOK som tilsvarer summen av lånefinansieringen/garantien på 23,0 MNOK fra HK, jf pkt 1 ovenfor og ISS's lån på 3,4 MNOK, jf pkt 9 ovenfor.
11. All framtidig refusjon av mva til Halden Ishall Eiendom AS vedr utbyggingsprosjektet tilfaller ISS.
12. Aksjene i Halden Ishall Eiendom AS overdras til HK for NOK 1.



ISS 's situasjon er da:

1. Punktene 1.-11. ovenfor aksepteres noe som for ISS betyr
 - ISS avskriver sine fordringer på Halden Ishall Eiendom AS utover 26,4 MNOK
 - ISS gir et rentebærende 3 års lån til Halden Ishall Eiendom AS på 3,4 MNOK
 - ISS ferdigstiller Halden Ishall, ivaretar driftsledelse av hallen og et årsverk i vaktmestertjeneste til 31.12.2011 og påtar seg oppfølging av garantiansvaret ovenfor leverandørene i garantitiden samt ansvaret for at alle offentlige tillatelser, krav og pålegg vedr Halden Ishall er oppfylt.
 - ISS avskriver kortsiktig lån på 0,5 MNOK til IK Comet og yter ytterligere 1,0 MNOK til IK Comet den 23.6.2009.

Virkninger for COMET som før ovenstående avtale er inngått, mangler 1,5 MNOK for å oppnå lisens, er:

- ISS ettergir 0,5 MNOK
- ISS stiller garanti og/eller yter tilstrekkelig lån den 23.6.2009 til IK Comet slik ar klubben har nødvendige og tilstrekkelige finansielle forutsetninger for å beholde sin lisens for å spille i elitedivisjonen.

HK's engasjement i IK Comet/Ishallsaken:

- Gitt garanti på 19,8 MNOK som nå økes til 23,0 MNOK til Halden Ishall Eiendom AS
- HK aksepterer en økt lånefinansiering med 3,4 MNOK av Halden Ishall Eiendom AS som får en samlet lånegjeld på 26,4 MNOK
- 2,0 MNOK i garanti til Comet Halden AS til nedbetaling av gjeld i IK Comet
- Betalt 1,2 MNOK i påkostninger vedr infrastruktur for Gimle skole.
- Betalt vaktmestertjenester på ca 0,386 MNOK

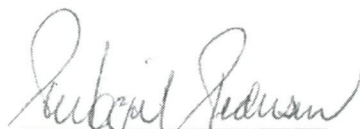
Forøvrig har HK i 2008 gitt disse overføringer til drift av ishallen:

- Dekket utgifter til Halden Ishall AS på 0,28 MNOK
- Driftstilskudd til Halden Ishall AS på 0,6 MNOK

Det tas forbehold om politisk godkjenning av denne avtale.

Halden, 23.6. 2009




Per Egil Pedersen

Halden kommune

ISS

Bjørn Nilsen

Trond Svenskerud

Styret i Halden Ishall Eiendom AS

Tor-Ivar Engebretsen

Arne Suther

IK Comet

e.f. Egil Lund Pettersen

Halden Curling Club

e.f. Arne Suther

Halden ishall

Utvidelse av eksisterende ishall med nye trebuner inngangsparti /garderober og ny curling

	Beskrivelse	enhet	mengde	pris	Kalkyle sum pr post	Faktisk	Tillegg faktureres direkte kommune	Tjenester
Post 1. og 2.	Grunnarbeid: Garderobe, Gulv, Vegger inne og ute, Losjer, Tak, Toaletter Sum post 1. og 2.				7 695 724	9 769 825		
Post 3.	Sittetribune og ståtribune Sum post 3.				1 277 412	2 727 143		
Post 4., 5. og 6.	Inngangsparti, Grunnarbeider ute, Presse tribune Sum post 4., 5. og 6.				2 788 012	1 964 132		
Post 7.	Curling: Isflate, Klubbhus, Tak, Vegger, Varmestue, Teknisk Sum post 7.				6 455 770	7 948 073		
Post 8., 9., 10. og 11.	Felles teknisk, Elektriker, Rørlegger, Rigg og drift, Arkitekt Sum post 8. - 11.				6 709 438	2 916 618		
Post 12.	Tillegg Ishallen Sum post 12.						1 080 000	
Post 13.	Tjenester Ishallen Sum post 13.							1 386 382
Post 14	Gjenstående arbeider Sum post 14.					630 000		
	Sum		sum totalt eks.mva		24 926 356	25 855 792	1 080 000	1 386 382
Post 15	Påløpt etter 2. april Sum post 15.					1 785 500		
	Sum		sum totalt eks.mva		24 926 356	27 641 292	1 080 000	1 386 382

Fakturert fra ISS

Fakturert fase I	2 032 783
Fakturert akonto fase II	12 100 000
Sum fakturert	14 132 783

Ufakturert V&P ISS - gjenstår å fakturere

5 359 337

Fakturert fra andre leverandører belastet byggetilskudd direkte

10 327 772

Sum fakturaer

29 819 892

MVA refusjon 2008

3 518 846

MVA refusjon 2009

1 525 010

Sum fakturaer etter MVA er benyttet

24 776 036

Ubetalt til ISS

Gjenstående av faktura til Ishallen tillagt mva	76066324	6 125 050
Ufakturert V&P til Ishallen tillagt mva		6 699 171
Sum ubetalt av Halden Ishall Eiendom AS inkl mva		12 824 221

Ubetalt av Halden kommune

76066345

731 300

Ubetalt av Halden kommune

76066344

967 800

Ufakturert tillegg Ishallen tillagt mva til Halden kommune

797 596

Ubetalt av Halden kommune

2 496 696

Sum utestående til ISS

15 320 918

Til
Handelsbanken, avdeling Halden
ved banksjef Roar Elsnæs og bedriftsrådgiver Vidar Olav Larsen

Vedrørende: Sluttrapport Halden Ishall.

Jeg viser til saken og tidligere brev fra undertegnede datert 23.05.2008, 23.09.2008 og brev av 05.03.2009 i sakens anledning.

Undertegnede har gjennomgått prosjektes alle 3 faser under byggetiden.

Fase 1: Tribuneanlegg

Fase 2 og 3: Garderobes / Curling og Inngangsparti.

ISS Facility Services AS har i byggesaken hatt flere sentrale roller. Av den grunn har undertegnede byggekonsulent bedt ISS om å framlegge og dokumentere hele deres engasjement i saken, som har omfattet å være budsjettsvarlig for utbygger, dels prosjekterende, hovedutførende og til sist ansvaret for engasjementet av underentreprenører. ISS har levert til undertegnede en komplett gjennomgang av hele prosjektes kostnader/engasjement (3 stk permer og ialt 1032 stk bilag). Kontaktperson fra ISS har vært Thor Ivar Engebretsen. Undertegnede har gjennomgått alle bilag.

Byggeprosjektet startet opp i 2007 med et byggebudsjett på kr 24 926 356,- (estimat i 2006).

Bevilget byggelån av Handelsbanken (avd Halden) er kr 19 800 000,-.

Undertegnede hadde ingen befattning med utarbeidelsen av byggebudsjett da det ble gjennomarbeidet. Det ble utført av Claus Offenberg og Thor Ivar Engebretsen (opplyst).

Da byggesaken startet opp var det ingen konkrete skriftlige byggekontrakter / avtaler med ulike utførende firmaer.

Til å begynne med i prosessen ble det gjennomført byggemøter ledet av Roy Grønberg i firmaet Offenberg og Grønberg. Etter hvert stoppet denne ordningen opp. Undertegnede har ikke blitt framlagt noen form for statusrapporter fra byggeledelsen.

Alle framlagte fakturaer er i byggeperioden kontrollert av undertegnede. Ialt 1032 stk bilag. Kontrollen har fungert slik at arbeidene iht faktura er sjekket på plassen med tanke på produsert arbeide og leverte tjenester/utstyr/materialer. Dette var nødvendig da ISS fakturerte med såkalte A-kontofakturaer uten at det forelå en skriftlig byggekontrakt. (Feiltekst ved akonto nr 3-jevnt nr 2 er rettet opp av ISS).

Det er av undertegnede ikke signert eller godkjent fakturaer utover bevilget byggelån.

Avvik.

Opprinnelig byggebudsjettet er avveket. Dette skyldes i hovedsak endringer underveis bestemt av styret (opplyst til undertegnede), ikke et fullt ut dekkende budsjett, og sviktende dugnadsinnsats (gjelder ikke curlingen). Dugnadsinnsatsen på curlinganlegget har vært meget god og etter planen.

Utførte arbeider er i henhold til byggeforskrifter og har akseptabel håndverksmessig utførelse. Når det gjelder levert utstyr så fungerer vanlige garantiregler (opp mot vanlige normal levetid).

Alle bilag i alle 3 fasene er gjennomgått og merket av undertegnede med eget nr fra 1- og til 1032. Alle bilagene mm er samlet i 3 permer og arkivert i Handelsbanken.

Sluttopstilling totale byggekostnader: Se vedlegg nr 1. «Utførte arbeider på Halden Ishall»

Arbeider som er utført av underentreprenører engasjert av ISS og betalt direkte fra byggelån til underentreprenør (ikke av ISS)	kr 9 733 861,- eks mva
Arbeid utført av ISS og betaling til underleverandører, eks brannkummer som skal betales av Halden kommune (kr 495 000,-)	kr 17 890 170,- eks mva
Samlet engasjement av ISS og underentreprenører, tilsvarende byggekostnader iht bilag 1-1032	kr 27 624 031,- eks mva

I tillegg utenom ISS sitt engasjement kommer, administrasjonskostnader, renter, provisjoner, etablerings- depokostnader, bankgirogebyrer, tegninger, arkitekt, konsulenter og byggkontrollør mm. Ca	kr 1 640 000,- eks mva
---	------------------------

Bevilget Byggelån er	kr 19 800 000,-
Opptrukket på byggelån pr 14.05.2009 er	kr 19 051 954,-
Totale kostnader for å ferdigstille prosjektet er ca	kr 29 264 031,- eks mva
Mva i tillegg er ca	kr 7,316 mill

Konklusjon:

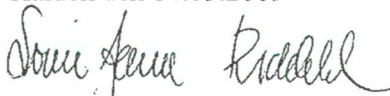
Byggekostnadene er av ISS framlagt med bilag nr 1-1032, og er i overensstemmelse med hva som er tilført prosjektet, men undertegnede kan ikke godkjenne kostnader utover bevilget byggelånsramme. Total kostnadsoversikt over utførte/nødvendige arbeider ligger ved som bilag.

Ut fra en takstfaglig gjennomgang med prisnivået på byggekostnader i 2007 og 2008 er en byggekostnad på ca kr 29 mill akseptabel ut i fra hva som er reelt bygget i prosjektet, og med tanke på samlet dugnadsinnsats og dels gunstige materialleveranser.

Realitetene viser at det er betydelig avvik fra budsjett og til reelle/medgåtte byggekostnader. Dette skyldes i hovedsak svikt ved dugnad, manglende samordnet byggeledelse og budsjettoppfølging, feilbedømmelser ved opprinnelig budsjettarbeid, og endringer underveis i byggeperioden.

Pr i dag foreligger det ikke ferdigmelding fra Halden kommune.

Halden den 14.05.2009



Halden Ishall

Utførte arbeider på Halden Ishall totalt inkl. resterende for ferdigstillelse.

Beløp	eks. mva	Del summer
9 733 861	eks. mva	9 733 861

Arbeider utført og underleverandører betalt av ISS

Fakturert Faktura nr Dato A-konto nr
Fase 1 Tribuneanlegg

76018890	28.08.2007	A-konto 1	500 000	eks. mva	
76023263	27.10.2007	A-konto 2	1 400 000	eks. mva	
76026235	11.12.2007	Sluttfaktura 2007	132 783	eks. mva	2 032 783

Fase 2 og 3 Garderøber /Inngangsparti/Curling

76030403	31.01.2008	A-konto 1	1 000 000	eks. mva	
76040516	29.05.2008	A-konto 2	1 000 040	eks. mva	
76043092	27.06.2008	A-konto 3	2 000 040	eks. mva	
76045153	26.07.2008	A-konto 4	2 000 040	eks. mva	
76066324	02.02.2009	A-konto 5	6 100 040	eks. mva	
		Sluttfaktura 2008-2009	3 757 227	eks. mva	

merket akonto 3, men generell tekst sier nr 2. Dette er rettet.

Totalt

27 624 031 eks. mva

15 857 387

Skal viderefaktureres kommunen, og redusere byggeånet.

Brannnummer

-495 000 eks. mva

-495 000

Totalt fakturaer for prosjektet, inklusive direkte fra underleverandører

27 129 031 eks. mva

27 129 031

Totalt inklusive mva

33 911 288 inkl. mva

33 911 288



Ishockeyklubben Comet Halden



09/79

Halden kommune
v/ Ordfører

03 APR. 2009

mm

Deres ref.:
Vår ref.: 2 april 09

FERDIGSTILLELSE HALDEN ISHALL

Ishockeyklubben Comet viser til forespørsel av 31 mars og sender med dette bekreftelse på sluttsum.

IkComet har som største eier i Halden ishall eiendom rettet en henvendelse til ISS og bedt om bekreftelse på sluttsum. Svar fra ISS følger vedlagt og IkComet tar dette som en bekreftet sluttsum med de forutsetninger som er gitt.

Videre er det avtalt at IkComet skal stille dugnadspersonale til slutføring av utvendige malerarbeider samt innvendig sparkling og maling. Dette medfører at det ikke blir ekstra kostnad på dette, da materialer er innkjøpt.

For å unngå misforståelser vil IkComet anbefale at vi tar et møte mellom Halden kommune og IkComet/Halden Ishall Eiendom for en gjennomgang av saken. Hvis kommunen ønsker vil vi også be en representant fra ISS, som har prosjektledelsen, å delta på møtet.

Med hilsen

Egil Lund Pettersen
Egil Lund Pettersen
Daglig leder IkComet

Finn Pettersen(sign)
Daglig leder
Halden curlingclub

IK Comet
Postboks 258
1751 HALDEN

Oslo, 2. april 2009.

Halden Ishall – Oversikt byggekostnader

Det vises til deres forespørsel av 31. mars 2009 om bekreftelse på de endelige byggekostnadene for Halden Ishall som ISS Facility Services AS utfører etter oppdrag for Halden Ishall Eiendom AS.

1. Totale byggekostnader.

ISS ble først engasjert i prosjektet som byggeleder i 2006. De samlede byggekostnadene eks. finans var da av Klaus Offenbergs beregnet å utgjøre kr. 24 926 356,- eks. mva og finanskostnader (ref. også notat fra Offenbergs til rådmannen 10. mars 2009). Prisstigning har i perioden 2006-2009 øket med ca 12 % for lønn og materialer, samt diverse endringer/tillegg har medført at de samlede kostnadene er økt noe. De samlede byggekostnadene er nå beregnet å utgjøre kr 27 129 031,- eks. mva. (kr 33 911 288,- inkl. mva).

Vi viser til vedlegg 1 med dokumentasjon fra ISS prosjektleder på samlede byggekostnader.

Disse byggekostnadene er beregnede kostnader for prosjektet Halden Ishall inkludert gjenstående arbeider for slutføringen av byggeprosjektet, og vi følger dette veldig tett for å holde denne totalrammen.

Den beregnede byggekostnaden dekker ikke følgende omkostninger:

- Fakturering av tillegg som er, se detaljer i vedlegg 1, avsnitt 4. Dette utgjør kr 805 000,- eks. mva. og kr 1 006 250,- inkl. mva.
- Separat fakturering av vaktmestertjenester som er å anse som en driftsutgift. Dette utgjør kr 1 005 503,- eks. mva. og kr 1 256 878,- inkl. mva.
- Finansomkostninger og renter er ikke inkludert i byggekostnadene. Det er pr 31. mars 2009 påløpt kr 1 285 310,-.
- Eventuelle kostnader som måtte følge av at det kommer nye offentlige pålegg. ISS har ikke beregnet noen kostnader for uforutsette pålegg inn i de endelige byggekostnadene.
- Det er ikke forutsatt noen ytterligere økning i kostnader grunnet prisstigning. Dersom prosjektet blir ytterligere forsinket av nye årsaker som ISS ikke kan kontrollere, kan fremtidig prisstigning gi økte kostnader på gjenstående arbeider.

2. ISS' rolle

ISS ble engasjert som prosjektleder for Halden Ishall. Det var i utgangspunktet avklart at all fakturering fra alle leverandører skulle skje direkte til Handelsbanken som hadde gitt byggelån. Imidlertid ble det i møte i august 2008 besluttet at ISS skulle bli mottager og kontroll utøver av også underleverandør fakturaer for prosjektet før disse ble belastet byggelånskonto i Handelsbanken. Vedlegg 2.

ISS har deretter sørget for betaling av underleverandørene på vegne av Halden Ishall Eiendom AS. I oktober 2008 tok ISS opp behovet for ytterligere finansiering og varslet stans i arbeidene hvis dette ikke kom i orden. I tillit til signaler om tilleggsfinansiering og utvidet kommunal garanti (ref. også kommunestyrets beslutning 18. desember 2008) har vi latt arbeidene fortsette og også foretatt løpende betalinger av underleverandørene. I dag har ISS en udekket faktura på kr. 7 625 050,- (inkl. mva.) og har ytterligere betalt kr 4 277 102,- (inkl. mva.) til underleverandører og har kr 1 307 608,- (inkl. mva.) som ikke er betalt underleverandører, og disse underleverandør fakturaene er foreløpig ikke viderefakturert Halden Ishall Eiendom AS.

ISS har inntil endelig finansiering er avklart stanset alle leveranser til Halden Ishall Eiendom AS slik at ikke ISS og Halden Ishall Eiendom AS påføres ytterligere forpliktelser. Arbeidene vil bli igangsett så snart finansieringen er ordnet.

3. Finansiering

ISS har, som prosjektleder, i samarbeide med representanter for Halden Ishall Eiendom AS gjennomgått og vurdert finansieringsbehovet. Slutføringen av Halden Ishall er avhengig av utvidet finansieringsramme som også garanteres av Halden kommune. Denne finansieringsrammen må også dekke merverdiavgiften som tilbakebetales til Halden Ishall Eiendom AS på senere tidspunkt etter merverdioppgave er innsendt til Fylkesskattesjefen.

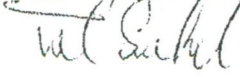
Videre har ISS bedt om at Halden Ishall Eiendom AS sørger for å avtale skriftlig dugnadsarbeide fra både IK Comet og Curling for de arbeidsoppgaver som er egnet for dugnadsarbeider. Dette vil igjen bidra til å sikre de samlede byggekostnadene ikke overskrides.

Det er fra ISS side også påpekt at Halden Ishall Eiendom AS, enten alene eller sammen med IK Comet, Curling og/eller Halden kommune bør søke om tippemidler som kan dekke en andel av byggekostnadene. Dette kan bidra til å redusere Halden Ishall Eiendom AS låneforpliktelser og derav Halden kommune lånegarantier.

Den samlede finansieringsbehov som er diskutert og vurdert sammen med representanter for Halden Ishall Eiendom AS viser at effekten av både refundert merverdiavgift, dugnadsarbeider og eventuelle tippemidler, vil medføre behov for en endelig låneramme som tidligere angitt av Halden Ishall Eiendom AS dvs. kr. 28 750 000,-.

ISS anser det haster med å få etablert en endelig finansieringsløsning. Dersom det er behov for ytterligere avklaringer, bes de ta kontakt.

Vennlig hilsen
for ISS Facility Services AS


Trond Svenskerud
Direktør Eiendomsdrift


Jim A. Nymoen
Økonomidirektør

ISS Facility Services AS

ISS
Besøksadresse:
Sjølyst Plass 2 - 0278 Oslo
Postadresse:
Postboks 132, Økern - 0509 Oslo

Telefon: 815 55 155
Direkte: 815 55 155
Mobil: 400 12 001
Telefaks: 22 88 54 00

E-post: jim.nymoen@iss.no
www.iss.no
NO 914 791 723

VEDHEB 1

Halden Ishall

Følgende har blitt bygd; Ny tribune, nytt inngangsparti, nye garderober, VIP- bokser, kontorer, restaurant, gymsal og ny curlinghall.

Utbyggingen har foregått med planlegging og utbygging fra sommeren 2006 og frem til våren 2009.

Det totale byggebudsjettet var på kr 24.926.356,- eks mva.

Selve utbyggingen har gått bra og dugnadsinnsatsen har vært stor.

Det har i byggeperioden kommet tillegg som har gjort at kostnadene har blitt noe høyere;

- Pålegg fra brannvesenet om brannkummer som opprinnelig var et avvik for Gimle skole. Det måtte da legges nye vannrør fra boligfeltet da eksisterende vannrør ikke hadde stor nok vanntilførsel.
- På grunn av mangelfullt vedlikehold på kjøleanlegget måtte saltlaken i rørene og kollektorene til Gimle skole byttes. Det anbefales å sette opp en sirkulasjonspumpe for å unngå at saltlaken krystalliserer seg.
- Videre så hadde den gamle hallen ikke brannvarslingsanlegg.
- Klokken som hang på veggen har blitt oppgradert.
- Det er kjøpt inn noe nytt høyere glass til vantet som en sikkerhet, for å minske sjansen for skade på publikum.
- Det måtte ny tilførsel av strøm til hallen da det gamle ikke kunne belastes mer.
- Med stor aktivitet i byggebransjen i byggeperioden, så har det vært en ganske stor prisstigning.

Arbeidet som gjenstår er å;

- få ryddet og planert ferdig bak ved garderobene
 - asfaltere ferdig
 - male en del innvendig og utvendig
- Dette skal utføres på dugnad.
- branntette og sprinkle innvendig
 - male noen gulvflater
- Det er mest lønnsomt og utføres etter at sesongen er ferdig.
- Arbeidene vil være ferdig i mai.

Vedlegg:

- Totaløkonomisk oversikt
- Oversikt i forhold til estimat
- Revisorrappport Halden Ishall Eiendom as
- Revisorrappport Halden Ishall as
- Budsjett Halden Ishall Eiendom 2009
- Budsjett Halden Ishall 2009

Estimat 2006 24 926 356 eks mva

Påløpte kostnader pr. dags dato inkl
vaktmester og ekstrakostnader 27 266 295 eks mva

Herav:

Brannkummer	495 000	eks mva
Kjøleanlegg	310 000	eks mva
Vaktmester	1 005 503	eks mva
Totalt	1 810 503	eks mva

Arbeid som gjenstår:

Rørlegger	400 000	eks mva
Elektriker	224 989	eks mva
Innvendige arb.	500 000	eks mva
Utvendige arb.	98 250	eks mva
Byggeledelse	450 000	eks mva
Vaktmester	175 000	eks mva
Sum gjenstående arbeid:	1 848 239	eks mva

**Totalkost utbygging inkl vaktmester
og ekstrakostnader 29 114 534 eks mva**

Vaktmester og ekstrakostnader 1 985 503 eks mva

Totale byggekostnader 27 129 031 eks mva

Totale byggekostnader 33 911 288 Ink.mva

Thor-Ivar Engebretsen
Regionsjef Eiendom
Mobil: 90186584

ISS Facility Services AS
Avtale Eiendom