

NOTAT

Punkt 6 Bovita søger om projektgodkendelse på Trestensgården i Skælskør og godkendelse af Skema A og finansiering. 21. oktober 2025

I forbindelse med Økonomiudvalgets møde den 20. oktober 2025 blev der på mødet stillet en række spørgsmål, som besvares nedenfor.

Spørgsmål:

Hvilke risici er der ved den delegerede bygherremodel?

Svar:

Den delegerede bygherremodel indebærer risici som manglende kontrol, uklare ansvarsforhold og potentielle økonomiske og juridiske konflikter.

Manglende kontrol over projektet:

Den almene boligorganisation har ikke samme kontrol over projektet, som når de selv er bygherre. Derfor er der risiko for mindre indflydelse på projektets fremdrift, kvalitet og økonomi.

Uklare ansvarsforhold:

Hvis aftalegrundlaget ikke er tydeligt, kan der opstå tvivl om ansvar ved fejl, forsinkelser eller mangler. Det kan føre til juridiske konflikter mellem parterne.

Økonomisk usikkerhed:

Den private bygherre bærer en stor del af den økonomiske risiko, men den almene organisation kan stadig blive påvirket, især hvis projektet ikke lever op til forventningerne eller budgettet overskrides.

Afhængighed af privat part:

Modellen forudsætter, at den private part har tilstrækkelig kompetence og kapacitet til at gennemføre projektet

Standardparadigmerne er udarbejdet af BL og Byggeskadefonden for at minimere ovennævnte risici og medvirker til at afklare roller og ansvar. I dette projekt er der taget udgangspunkt i standardparadigmerne og de 3 betingede aftaler om totalentreprise, samarbejde og købsaftaler er vedhæftet sagen og er underskrevet af parterne.

Ifølge Totalentrepriseaftalen er aftalen omfattet af ABT 18, hvor det kræves, at entreprenøren stiller en totalentreprisegaranti for at sikre at entreprenøren opfylder sine kontraktmæssige forpligtelser, herunder udbedring af mangler og betaling af eventuelle erstatningskrav. Det sker ved en anfordringsgaranti stillet af et pengeinstitut.

Spørgsmål:

Hvad dækker en projektansvarsforsikring?

Svar:

En projektansvarsforsikring dækker erstatningsansvar ved fejl og forsømmelser i teknisk rådgivning. Den beskytter både rådgiver og bygherre mod økonomiske tab og juridiske konflikter.

Spørgsmål:

Hvilken sag i maj 2024 tales der om?

Svar:

Der er fejlagtigt henvist til en forkert lukket sag. Sagen har været behandlet af ØU den 21. august 2023. Det er særligt det vedhæftede projektoplæg, der henvises til omkring brug af den delegerede bygherremodel.

Spørgsmål:

Hvad ville boden være, hvis det en %-del af enterprisesummen?

Svar:

Almindelig praksis for opkrævning af bod ved manglende levering er 1-2 promille af enterprisesummen eller et nærmere aftalt beløb. Bod vil blive opkrævet forholdsmæssigt, såfremt nogle af boligerne er leveret. Hvis alle boliger ikke afleveres rettidigt vil en bod på 1 promille udgøre ca. 86.700 kr. pr. dag

Der er i aftalesættet fastsat en dagsbod på kr. 1.000,- ekskl. moms pr. dag, hvor en bolig måtte hindres ibrugtagning. I aftalen udgør boden 48.000 kr pr dag. ved manglende levering af alle boligerne

Boden skal dække omkostninger som: Renteomkostninger, huslejetab og genhusning. Bovita stiller følgende eksempel op ved 1 måneds forsinkelse for en enkelt bolig:

Omkostninger: Husleje, rente og genhusning: $(8.200 + 4.250 + 15.000) = 27.450,-$

Bod: $31 \times 1000 = 31.000,-$ excl. moms

Der er altså kr. 3.550,- i reserve plus at en stor del vil kunne afregnes momsfrit via byggeselskabet.

Spørgsmål:

Hvad er det der fraviges fra standardbetingelserne?

Svar:

Status på afvigelser af de 3 standardparadigmer er følgende:

Betinget samarbejdsaftale – ingen afvigelse

Betinget købsaftale - er følgende afvigelser fra standardparadigmet indarbejdet:

1. Betalingsstrukturen er ændret fra boligselskabet deponere på sædvanlig deponeringskonto i udviklingernes navn, til at grundkøbesummen deponeres på konto tilhørende Slagelse Kommune for så vidt gælder Del A og B:

Del A	Deponeret beløb 10 dage efter underskrift	1.107.568 kr.
Del B	Restkøbesum efter godkendelse af Skema B	9.968.109 kr.
Del C	Grundomkostninger, tilslutninger m.v.	7.551.051 kr.

Del C udbetales til udvikleren på basis af stude for byggemodningens gennemførelse og kan frigives til udvikleren når betingelserne i afsnit 11 er opfyldt. Blandt andet godkendelse af Skema A og B m.v.

2. Det er indføjet i punkt 4.4 at "Ejendommen er ikke arkæologisk undersøgt. Men der foreligger en udtalelse fra Museum Vestsjælland hvoraf det fremgår, at der skal laves en forundersøgelse før end arealet kan frigives til byggeri. Når en sådan undersøgelse er lavet og når den samlede økonomi relateret til fortidsminder kan gøres op afgøres det om emnet kan få betydning for sagens realisering.

Betinget totalentrepriseaftale – er følgende afvigelser fra standardparadigmerne indarbejdet:

Såfremt boligerne ikke er indflytningsklare til aftalt tid, så er der aftalt en bod. Paradigmet ligger op til en bod, der opgøres til en promille af entreprisesummen pr. påbegyndt arbejdsdag. I dette projekt er det aftalt at boden er 1.000 kr. pr. dag pr. bolig.

I standardparadigmet er det anført, at udvikleren tegner en projektansvarsforsikring. Boligselskabet anmoder Slagelse Kommune om at genoverveje kravet herom, da parterne vurderer, at de finder en sådan forsikring omkostningstung og unødvendig, eftersom der stilles AB18-garanti. Det er oplyst, at flere kommuner har fraveget dette krav.

Boligselskabet har accepteret, at der tegnes en projektansvarsforsikring, hvis Slagelse Kommune ikke vil fravige kravet. Det er aftalt, at der i forbindelse med godkendelse af Skema B vil blive udført en risikovurdering og der vil blive taget endelig stilling til, om kravet til en projektansvarsforsikring kan fraviges eller ej.