

BSK Arena – bakgrunnsinformasjon til klubbens medlemmer om bærekraften, økonomien og organiseringen av prosjektet.

Bækkelaget 26.11.2019

Hovedrammer for prosjektet

BSK Arena har vært planlagt over fire år. Det siste halve året har vi vært, sammen med Oslo Idrettskrets, i forhandlinger med Utdanningsetaten (UDE) om en leieavtale for «Campus Ekeberg», en avdeling av Lambertseter vgs som legges til nye idrettens hus og BSK Arena.

Veien frem til en enighet med UDE har vært krevende, men de har vært svært løsningsorienterte og har utfordret prosjektet vårt på flere punkter. Resultatet har blitt en arena som tilfredsstillende våre krav til idrettsflater samtidig som vi løser de skolefaglige behovene som UDE har stilt. De økonomiske rammene vi diskuterer med UDE vil gi BSK Arena en forutsigbar økonomi, som sikrer at den leien BSK må betale for bruk av idrettsflatene blir håndterbare for klubben.

Samarbeidet og dialogen med Utdanningsetaten har ført til en re-tegning av arenaen, da god og kreativ dialog har ført til at prosjektet har blitt langt mer omfattende enn hva som først var planlagt. Slik planene er nå, vil de fra høsten 2022 ha nesten 600 elever i tillegg til lærere og administrasjon på Ekeberg. Avtalen vi vil inngå strekker seg over 40 år.

Holtet videregående skole er planlagt revet høsten 2022 og elevene fra Holtet videregående overføres til Lambertseter vgs. Vi har siden juni arbeidet for et bredest mulig faglig samarbeid med skolen. I tillegg til det prekære behovet for mer areal grunnet flere elever ønsker de bedre fasiliteter for blant annet kroppsøving, idrettslinjene, klasserom, auditorium, kantine, arbeidsplasser for de ansatte på skolen, mv.

I forespørselen fra UDE om tilbud på «skole og idrettsflater» er de opptatt av at de får én tilbyder, vel vitende at vi er to ulike eiere av hhv. Idrettens Hus og BSK Arena. I vårt tilsvarende til UDE sa vi blant annet: *«Det vises til gjennomført markedsundersøkelse fra Utdanningsetaten (UDE) der det etterspørres kapasitet og skolefaglig samarbeid relatert til Lambertseter vgs skole. Bækkelagets spkl (BSK) og Oslo Idrettskrets (OIK) har besvart denne markedsundersøkelsen med ulike elementer som kompletterer hverandre og der vi sammen kan møte UDEs samlede behov per i dag, men vi kan også tilby ytterligere kapasitet til andre og fremtidige behov. (...) BSK og OIK bekrefter med dette at vi ønsker å opptre som én enhet overfor UDE. Vi har sammen de areal og den kompetanse og kapasitet UDE etterspør.»*

Videre er det viktig for skolen at vi arbeider for å få lokalene klare til skolestart 2022. For å

kunne realisere dette har vi vært nødt til å igangsette flere aktiviteter før signering av endelig avtale med UDE om leie. Herunder betydelige endringer i romprogrammet, materialbruk og andre tilpasninger for skoledrift - dette i full åpenhet med UDE.

Entreprise og ordlyden i leieavtalen med UDE er på plass og vi har oversendt kommunen et konkret tilbud på leie og det eneste som gjenstår er å lande endelig pris som UDE skal betale. Med enighet her går saken videre til politisk behandling i kommunen. Avtaler av denne størrelse må vedtas i Oslo bystyre etter innstilling fra byrådet.

Utover UDE er det ført samtaler med Friskis og Sveltis (treningscenter) og Oslo Idrettskrets (konferanseavdeling og auditorium) som faste leietagere. Dette sammen med klubbens egne behov og betalingsevne vil i sum understøtte finansieringen av BSK Arena.

Risiko og utfordringer

- Dispensjon fra reguleringsplan: Det er gjennomført forhåndskonferanse med Plan- og Bygningsetaten (PBE) der mulige søknader om dispensasjon ble diskutert. Dispensasjonene kommer som følge av mindre justeringer av bygget sammenlignet med da vi sendte inn vårt forslag til regulering, f.eks. broforbindelsen mellom BSK Arena og Idrettens Hus. Vi har fått tilstrekkelig føringer for videre arbeid til at risikoen for avslag på dispensasjonssøknaden er redusert til det minimale.
- Investeringstilskudd fra Oslo kommune: Idrettslag kan søke på tilskudd fra en pott i Oslo kommune for realisering av idrettsanlegg. Vi er kjent med at også OIKs søknad er antatt som søknadsberettiget, men de har bedt om at søknader fra idrettslag prioriteres inntil videre. Vi har fått tilbakemelding på at vårt prosjekt vil vurderes når avtalen med UDE er på plass. Størrelsen på tilskuddet fra årets budsjett er usikkert, men det anses sannsynlig at dette kan beløpe seg til ca. halvparten av omsøkte midler tildelt i første runde. Vi har søkt om 90 millioner kroner. Vi antar også at vi får muligheten til å søke i 2020, 2021 og eventuelt i 2022 for å oppnå de omsøkte 90 millionene. I spørsmål til de politiske partiene under valgkampen mener både posisjons- og opposisjonspartier at «gryteklare prosjekter må har en forutsigbar etableringsstøtte fra kommunen.» Et investeringstilskudd fra Oslo kommune er avgjørende for BSKs finansiering.
- I samråd med innleid ekspertise på skatt, mva, mv., har vi optimalisert håndteringen av skatt og mva. Vi har også sikret at spillemidler/tippemidler, etableringsstøtte fra kommunen og mva.-kompensasjon fra idrettens ordninger tilfaller idretten, altså BSK Arena. Det skal gjennomføres et møte med Skatteetaten for å få en forpliktende uttalelse om dette.
- Vi skal også håndtere risikoene i selve byggefasen. Det er satt av nesten 60 millioner i endrings- og risikoavsetning for prosjektet. Dette er gjennomgått både av eksterne og interne rådgivere fra klubbens egne rekker og vi mener dette er tilstrekkelig avsetning for å håndtere risiko og endringer i prosjektet. Vi har en fastprisavtale med Backe Stor-Oslo

som beløper seg til 546,6 millioner eks.mva. Dette gir en entreprisestkostnad på 23 315,- pr kvadratmeter. I tillegg kommer byggherrekostnader, som inneholder bl.a. arbeidstid fra oppstart av prosjektet i 2015/16, rådgivning og oppfølging av prosjektet frem til åpning i juni 2022. Byggetiden er 29 måneder inklusive rivning av eksisterende bygg.

- Reguleringsplanen ble vedtatt av Oslo bystyre 4.september og vi legger til grunn at kommunen sikrer oss en festeavtale for tomten vi skal bygge på. Denne festeavtalen har vært forutsatt av en vedtatt reguleringsplan og vedtatt realisering av bygget. Dette gjelder også kommunens lånegaranti.
- Avtalen med UDE skal først godkjennes av partene, deretter vil UDE sende den til byrådet som skal innstille videre til Oslo bystyre. Det er liten eller ingen grunn til å tro at denne avtalen blir vesentlig endret i denne behandlingen, men det er ikke sannsynlig at den vedtas før i februar/mars 2020.

Av risikovurderinger vi har gjort oss underveis vet vi følgende:

- Vedtak om bygging av OIKs bygg (Idrettens Hus) gikk gjennom på deres ekstraordinære kretsting 21.oktober mot en stemme.
- Vi har fått en fastpris fra Backe Stor-Oslo og vi vet hva slags risiko og byggherrekostnader vi avsetter til prosjektet.

Økonomien i avtalen med UDE

Som skrevet over foreligger det et ferdigforhandlet juridisk avtaleverk mellom partene. Avtalen er fremforhandlet av Magne Brekke (generalsekretær i Oslo Idrettskrets) og Pål Trælvik (BSKs generalsekretær) med bistand fra jurister fra Wikborg Rein. Avtalen med vedlegg er gjennomgått av Kommuneadvokaten og deres kommentarer er innarbeidet/svart ut.

Vi har gitt UDE et tilbud på leieavtale, inkludert både langsiktig vedlikehold og forvaltning, drift og service for skolen.

De er tilbudt utleie av følgende arealer i «Campus Ekeberg»:

Leieareal	Antall kvm
Særbruksarealer (areal kun for skolen)	5 239
Sambruksarealer (areal vi bruker i felleskap)	15 412
Totalt areal for kostnader knyttet til forvaltning, drift og service	20 651
Totalt areal som krever langsiktig vedlikehold, utskiftinger	20 651

UDE har, og har hatt, et behov for å vite at de beløp som avtalesfestes er forsvarlige og at måten vi har arbeidet frem prisene kan brukes i likelydende prosjekter i fremtiden. UDE har

derfor leid inn en ekstern konsulent for å kvalitetssikre våre kalkyler, både for Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Service (FDVS) og for beregningen av husleien ved bruk av en annuitetsformel.

De kommersielle vilkårene må være på plass før avtalen signeres og sendes videre til politisk behandling. Partene er enige om strukturen for de kommersielle vilkårene. Avtalen bygger på tre inntektslinjer:

1. Husleie, basert på kapitalleie, dvs. knyttet direkte til UDEs andel av våre investerings- og kapitalkostnader.
2. Fast årlig vederlag for FDVS. Partene er også enige om at langsiktig vedlikehold legges som en egen kostnad i leien.
3. Honorar etter dokumenterte kostnader dersom leieavtalen ikke blir politisk godkjent.

Ad 1: modell for fastsettelse av husleie

Årlig leie (A) betales og beregnes som en annuitet (A) basert på følgende formel:

$$\text{Årlig leie } A = b * \left[\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \right]$$

Der:

b = grunnlaget for leievederlaget (kostpris for leid andel av bygget inkl. påløpte renter i byggeperioden.)

r = avtalt rente (f.eks basert på avtalt rente i KLP + margin for å dekke eierkostnader)

n = varighet på leieavtalen

Årlig rente ligger fast for en avtalt periode, leieavtalen med UDE forutsetter at de betaler renter de til enhver tid gjeldende renter vi betaler for lånet.

Vi har et tentativt lånetilsagn med 5 års fastrente fra KLP hvor renten i tilbudet fra oktober 2019 er på 2,54 %. KLP forutsetter at prosjektet gis kommunal garanti.

Finansiering og kostnader

BSK Arena vil fullfinansiere dette gjennom KLP, som gir et rammelån, med andre ord slipper vi dyrere byggelånsrenter i byggeperioden. I fradrag for BSK Arena sitt låneopptak legger vi til grunn at vi får merverdiavgiftskompensasjon på idretts arealer, etableringsstøtte fra kommunen, spillemidler og den egenkapitalen BSK skyter inn.

Entreprise og byggekostnader (avrundede tall i mnok.)

Kostnader	Sum
Pris fra Backe Stor-Oslo	547
Byggherrekostnader	41
Påløpte kostnader (ikke inkludert i avsetning for tillegg)	9
Renter i byggeperioden, 2,54 %/år i 1,5 år	22

Sum	620
Risikoavsetning og tillegg (10 %)	59
Styringsramme for prosjektet, eks.mva.	679

Byggherrekostnader (avrundede tall i mnok.)

Rivning	1
Løst og fast inventar	10
Rådgivning	11
Kostnader BSO før totalentreprise	6
BSK prosjektkostnader, forberedelser og arbeid under prosjektet	5
BSO detaljprosjektering	5
Kommunale avgifter PBE/Vann- og avløpsetaten	3
Byggherrekostnader eks. mva.	41

Finansiering

- Vårt utgangspunkt for styringsramme for BSK Arena er 679 mnok. eks. mva. Vår kalkyle for dette er kvalitetssikret eksternt. Vi har hatt tilgang til alle avtaler som entreprenør vil inngå med underleverandører, en såkalt «åpen bok», og vi har valgt en fastpris hvor det er lagt til et tillegg fra Backe Stor-Oslo på 2,5 %. Vi fikk totalentreprisen fra Backe Stor-Oslo tirsdag 12.11. Prisstigning er lagt inn i kontrakten over byggeperioden. Det er planlagt 29 måneders byggetid inkludert ferier.
- Partene er enige om at renten (r) skal være et påslag på vår til enhver tid rente i banken.

Ad 2: årlig vederlag for FDVS

Partene er enige om at det skal være et fast indeksregulert beløp per kvadratmeter leie. Vi har hatt gjennomgang, både med en konsulent innleid av UDE, og vi har i gang prosesser med egne konsulenter, for å sikre at våre FDVS-kostnader både er transparente og at de dekker områdene som UDE forventer at skal dekkes innenfor kontrakten. Kommunen ønsker at dette skal basere seg på Norsk Standard 3454 «Livssyklus-kostnader for byggverk. Prinsipper og klassifikasjon». Og at det langsiktige vedlikeholdet baseres på Norsk Standard 3451. Vi planlegger energibruken i bygget med både varmebrønner og solcellepaneler på tak.

Andre leietakere i bygget, Friskis og Svettis, OIK og BSK må også betale drift og vedlikeholdskostnader. Dette skjer i alt det vesentligste etter samme modell som for avtalen med UDE.

Ad 3: Honorar etter dokumenterte kostnader dersom Leieavtalen ikke blir godkjent.

Partene er enige om at slikt honorar skal gis. Så langt har vi i tillegg til juridisk bistand, byggherreombud, projektrådgiver og selskap som skal drive lovpålagt «uavhengig kontroll» påtatt oss forpliktelser for følgende:

- Trafo anleggsbidrag til Hafslund 1 mnok. Denne skal deles mellom OIK og BSK.
- Trafohus 1 mnok. Denne splittes på begge.
- Prosjektering 1mnok. Dennes splittes på begge.
- Rigg for BSK bygget (bruker OIK sin).
- Utvendig vann og avløp 3,5 mnok. Splittes på begge.
- Ny hovedtavle. 0,75mnok bare OIK.
- Flytting av varmeanlegg for kunstgress 1 mnok. Bare BSK.
- Detaljprosjektering – totalt frem til rivning 5 mnok. Bare BSK.

Kostnader knyttet til midlertidig husleie i byggeperioden ligger i byggherrekostnaden.

Kostnadene for klubben i ny arena

Ved siden av UDE blir BSK en av arenaens leietakere. På samme måte som vi har organisert Bækkelagshallen og Sportsplassen gjennom hel- og deleide aksjeselskap der klubben er leietaker vil BSK Arena være et heleid selskap av BSK der klubben blir leietaker.

Store deler av klubbens kostnader knyttet til haller, treningsentre, kontorer, møterom, sosiale rom, eliteseriekamper, midlertidige installasjoner for Norway Cup, mv, blir flyttet inn i BSK Arena.

BSKs AU mener klubbens leiekostnader lar seg innarbeide i budsjettene frem til 2022 og med helårsvirkning fra 2023.

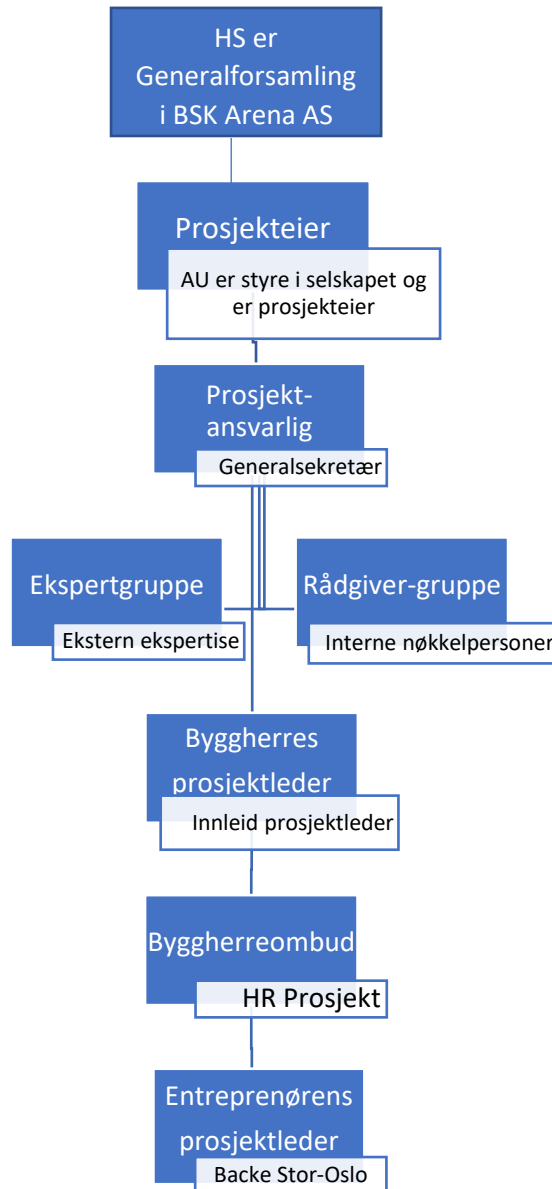
Norway Cup og byggeprosessen

Administrasjonen flytter midlertidig inn i Raschs vei 38 (Karlsruud). Det vil være lokaler som er godt nok egnet til å ivareta alle klubbens administrative funksjoner med gode møterom og i relativ nærhet til byggeplassen.

Det arrangementstekniske under Norway Cup vil vi løse med større bruk av Ekeberg skole. Administrasjonen og Turneringsledelsen er allerede i gang med å gjøre nødvendige tilpasninger inn mot Norway Cup 2020. Ekeberghallen består og vi vil ha bespisningen i hallen som vanlig med en litt annerledes inngang for deltakerne, men vi mener det er en tilfredsstillende løsning.

Organisering av byggeprosjektet

Prosjektet legges inn under generalsekretær som prosjektansvarlig og arbeidsutvalget AU blir prosjekteier og Hovedstyret HS er generalforsamling i BSK Arena AS.



Roller i prosjektorganisasjonen

- **Prosjekteier:** - HS er generalforsamling for BSK Arena AS og legger rammene og føringene for prosjektets finansiering og administrasjon. Bygningsmassen er lagt ut i et eget aksjeselskap og selskapets styre, AU, er prosjekteier. AU fungerer som både operativ prosjekteier og som styre for aksjeselskapet. Det vil også vurderes om styret i BSK Arena skal utvides med medlemmer med spesiell kompetanse på prosjekter av denne karakteren.

- Prosjektansvarlig: - generalsekretæren har det øverste administrative ansvaret for byggeprosjektet og rapporterer til prosjekteier.
- Byggherres prosjektleder: - innleid prosjektleder vil være generalsekretærens høyre hånd, nærmeste rådgiver og representant overfor entreprenør. Denne er leid inn sammen med OIK da prosjektene henger nøye sammen og at vi begge har samme entreprenør, Backe Stor-Oslo.
- Byggherreombud: Vi velger samme ombud som OIK for å koordinere prosjektene innbyrdes. For å synliggjøre at denne funksjonen ikke har et direkte ansvar bør funksjonsboksen i organisasjonskartet vises ut til siden. Det må avklarer hvilke fullmakter prosjektleder skal ha i forhold til endringer-kvalitet, økonomi, fremdrift
- Ekspertgruppe: - ekstern fagekspertise innen jus og økonomi (Wikborg Rein) og revisjon (BDO).
- Rådgivergruppe: - Generalsekretæren har etablert en rådgivergruppe bestående av interne nøkkelpersoner ift. prosjektets utvikling. Rådgivergruppen vil være tilgjengelig for byggherres prosjektleder.

Oppdrag til byggherres prosjektleder

Omfanget av oppgaver som vil tillegges innleid prosjektleder anslås til:

- Være byggherres-/prosjektansvarliges høyre hånd.
- Forestå faglige vurderinger og anbefalinger av entreprenørens forslag.
- Lede kontraheringsfasen med totalentreprenør.
- Være byggherrens representant i kontakt med totalentreprenør og i ulike møteserier.
- Følge opp totalentreprenørens videre detaljprosjektering.
- Følge opp og evaluere totalentreprenørens beslutninger, løsninger og kvaliteter.
- Følge opp kontrakten med tanke på fremdrift, økonomi, kvalitet og utførelse.
- Bidra til å styre økonomien i henhold til kontrakt, og følge opp budsjetter og byggregnskap.
- Delta i møter med totalentreprenøren og deres respektive kontraktsmedhjelpere.
- Være Byggherrens representant i henhold til Byggherreforskriften og utføre de nærmere angitte plikter som følger av dette. Herunder også inneha rollen som Koordinator utførelse (KU) i arbeidet med sikkerhet, helse, og arbeidsmiljø på byggeplassen.
- Håndtere endringer-innhold-økonomi-fremdrift. Begrenset fullmakt.
- Følge opp andre kontraktsmedhjelpere som lovpålagte 3. partskontroller, evt. behov annen teknisk rådgivning, innkjøp av møbler, løst inventar etc.
- Prosjektavslutning med kontrollbefaringer, overtakelse, sluttoppgjør med totalentreprenør, gjennomgang og dokumentasjon av FDV, og bistå i overgang til driftspersonell.

Spørsmål og svar

Generalsekretæren har hatt møter med alle gruppene og sammen med styrets leder med Kontrollkomiteen. I disse møtene har det kommet en del spørsmål – de er listet opp under med svar:

- **Hvor stor blir BSK Arena?**

23.500 kvadratmeter.

- **Blir det god plass til de idrettene vi skal drive i hallen?**

Ja. Alle gruppene får gode arealer for sine idretter. Håndball og innebandy får 4 haller og to av disse vil utgjøre en elitearena med uttrekkbare tribuner. E-sport får gode lokaler i 2.underetasje, turn får en fullverdig turnhall, Friskis&Svettis får gode arealer og de får ivaretatt sin badstuekultur, Dans (Step-Up) og Kampsport (Troll) likedan. Vi får også 2 cageballhaller (fotball med nett over hele banen) i kjelleren. Og alle gruppene får tilgang til et godt utstyrt treningsrom i kjelleren. Det blir også gode garderobeforhold for alle gruppene, tilfredsstillende lagerkapasitet og det er også avsatt garderobes og dusjer for de utetrenende gruppene. En stor kantine og god tilgang til møterom, både for gruppene og andre møter. Klubbens og Norway Cups administrasjon får fine lokaler og Norway Cup får selvfølgelig eventyrlige arealer til uke 31.

- **Hvordan ser vi for oss inntektene til NC når vi får flere grupper?**

Gjennom at klubben tar opp nye grupper får vi flere hender for å arbeide frivillig. Vi kan sette mange flere i arbeid enn i dag. Under de siste års turneringer har vi hatt kostnader på 2,5 millioner knyttet til innleie av vaktmannskap og arbeid på skolene hvor deltakerne bor. Dette kan vi med en større medlemsmasse løse selv.

- **Hva risikerer klubben hvis BSK Arena ikke greier å innfri sine forpliktelser?**

Helt siden vi startet planleggingen av BSK Arena har forutsetningene vært at vi organiserer dette som et heleid aksjeselskap. Det betyr at vi risikerer aksjekapitalen, hvis BSK Arena AS ikke skulle greie å innfri sine forpliktelser. Med andre ord vil ikke klubben stå ansvarlig for mer enn kapitalen klubben skyter inn. I finansieringen er det lagt opp til at klubben skyter inn 25 millioner i prosjektet (anleggsfondet).

- **Hva skjer hvis selskapet går konkurs?**

For at vi skal bygge er vi avhengig av kommunal garanti. Dette både for å få utløst tippemidler og for å få lån i KLP. Skolen vil ha nesten 600 elever som ikke lenger får sin undervisning, så vi må kunne anta at Oslo kommune trer inn og overtar arenaen, slik at både elevene får sin lovpålagte undervisning og idretten vil få tilgang til teningsarealene utenfor skoletid.

- **Blir Holtet videregående skole og Bækkelagshallen revet?**

Ja. I skolebehovsplanen til Oslo kommune er det et stort behov for barneskoleplasser på

Bækkelaget. De planlegger å rive skolen og Bækkelagshallen høsten 2022 for å bygge nytt.

- **Vi vil få erstatning for Bækkelagshallen?**

Bækkelagets Sportsklub eier hallen og tomten rundt hallen. Vi er i forhandlinger med EBY (Eiendoms- og Byutviklingsetaten) om dette. Vi er åpenbart berettiget full erstatning.

- **Vi kapitalen fra Bækkelagshallen inngår i BSK Arena?**

En erstatning kan komme i form av ett kontantbeløp, eller en alternativ hall med samme eierskap og tilgjengelighet som Bækkelagshallen. Dersom vi ender opp med ett kontantbeløp vil disse midlene benyttes til andre anleggsinvesteringer enn BSK Arena.

- **Hva med festeavtale?**

Vi vil få en festeavtale med kommunen på arealet som er regulert for arenaen. Den årlige festeavgiften er for idrettslag i Oslo en symbolsk sum.

- **Hvor lang avtale vil vi få med Utdanningsetaten?**

Vi vil få en 40 år lang kontrakt med skolen.

- **Hvor sikre er vi på prisene i entreprisen?**

Vi vil inngå en fastpriskontrakt. Vi har hatt to personer (innleid prosjektleder og byggherreombud) som arbeider for OIK og BSK. De har gjennomgått alle anbudene og prisene Backe Stor-Oslo, og med et tillegg på 2,5 % på entreprisen, så lukker vi bøkene og inngår en fastpriskontrakt.

- **Hvor stor er usikkerheten i et prosjekt som dette?**

Det er satt av 10 % av byggesummen i usikkerhet. Backe Stor-Oslo har gjort ytterligere borreprøver i grunnen, og de har ikke oppdaget problematiske grunnforhold. Likevel avsettes 10 % til uforutsette hendelser og endringer vi eventuelt vil gjøre fra underskrivning av kontrakt frem til ferdigstilling juni 2022. Dette er den samme usikkerhetsavsetningen kommunen gjør i likelydende prosjekter. Vi har i tillegg brukt vår egen interne rådgivergruppe som har stil mange gode spørsmål som er svart ut tilfredsstillende av entreprenøren.

På vegne av Hovedstyret i BSK,

Pål Trælvik
Generalsekretær