

Kursus YBB 19

Ydelsesbeskrivelse for Bygherrerådgivning 2019

Program:

- | | |
|-------|---|
| 17:00 | - Velkommen og introduktion |
| | - Om revisionen – og hvad er nyt? |
| | - Indledende rådgivning |
| | - Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor-, eller |
| Pause | hovedentreprise |
| | - Bygherrerådgivning ved totalentreprise |
| | - Lejerrådgivning, Investorrådgivning og Teknisk |
| | bestillerådgivning – OPP |
| | - Opsamling og videre arbejde |
| 19:00 | - Tak for i dag |

Om revisionen – og hvad er nyt?

— — — —

Arbejdsgruppe

- > Hanne Ullum, Bygherreforeningen
- > Jens Henrik Birkmose, AART Architects, Danske Arkitektvirksomheder
- > Niels Christian Toppenberg, COWI, FRI
- > Preben Dahl, Danske Arkitektvirksomheder
- > Ulla Sassarsson, FRI

Revisionen er støttet af Realdania

Redaktionsudvalg

- > Finn Bloch, CPH, Bygherreforeningen
- > Tora Fridell EMCON, Bygherreforeningen
- > Flemming Andersen, Flemming Andersen arkitekter, Danske Ark.
- > Morten Stahlschmidt, KANT Arkitekter, Danske Arkitektvirksomheder
- > Helen Kristensen, Rambøll, FRI
- > Lars Hauberg, NIRAS, FRI
- > Peder Nielsen, Sweco, FRI

+ arbejdsgruppen

— — — — —

Resultat:

- > Revisionsnotat, oktober 2019
- > Ydelsesbeskrivelse for Bygherrerådgivning, 2019 (YBB 19) + projektspecifik
- > Vejledning

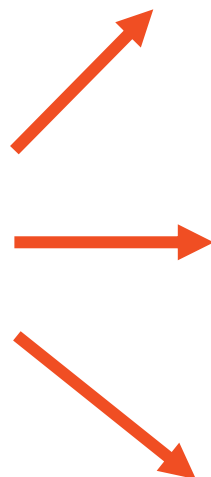
Vejledningen er kortfattet og er tænkt som en generel introduktion til ydelsesbeskrivelsen, snarere end detaljerede anvisninger til de enkelte ydelser.

En række af de væsentlige nye ydelser i AB-systemet er fremhævet.

Resultatet godkendt af organisationerne.



Regler og ydelser



Disposition - Bygherrerådgivning

0. Definitioner

1. Indledende rådgivning

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor,- eller hovedentreprise

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

4. Lejerrådgivning

5. Investorrådgivning

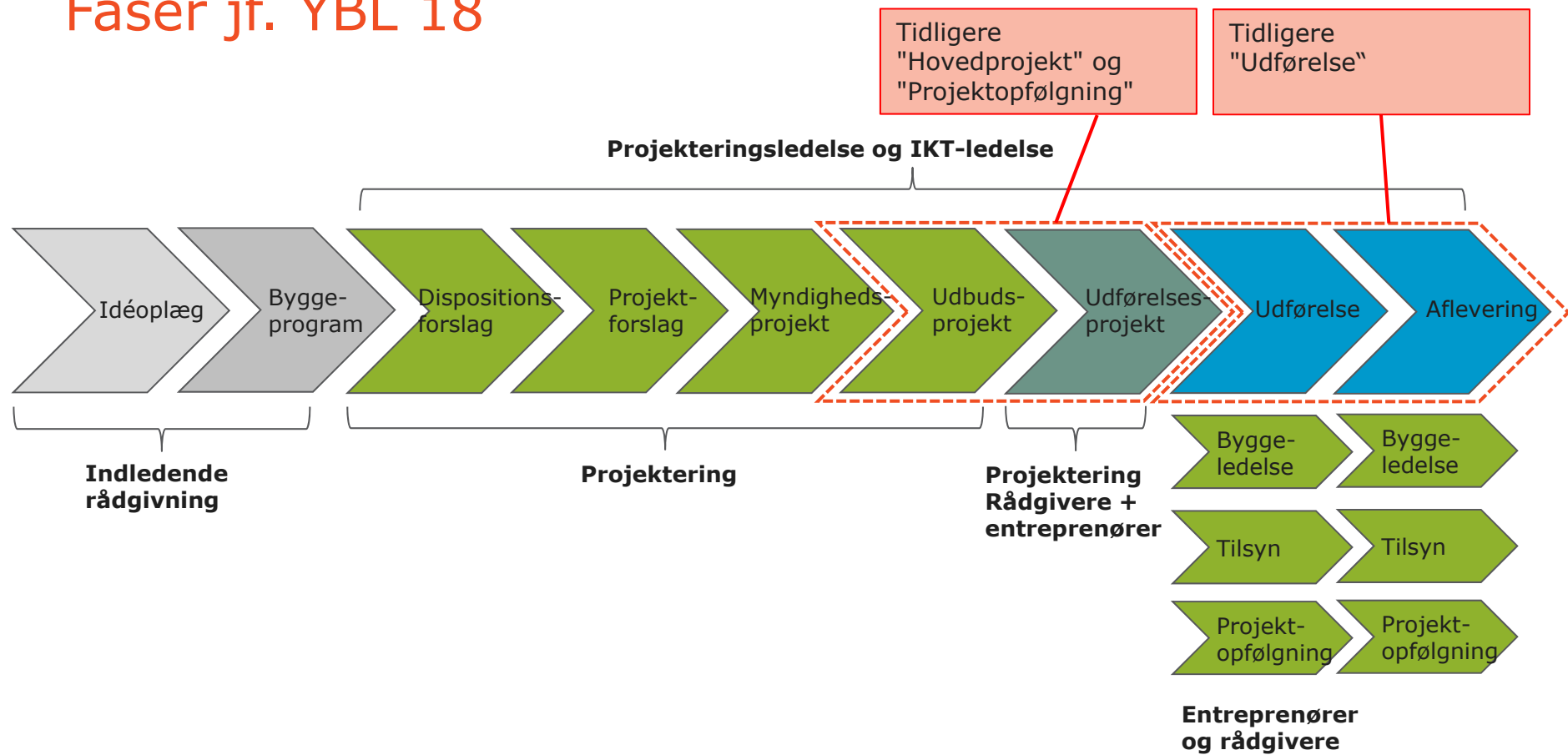
6. Teknisk bestillerrådgivning – OPP

7. Andre ydelser

Om revisionen

- > Hoveddisposition fra BHR 13 fastholdes (kapitel 1-7)
- > Kapitel 0: Definitioner er tilføjet
- > Opdatering til nyt AB 18-kompleks og ny YBL 18
- > Ydelser opdateret/udbygget som svar på ydelser i ABR/YBL
- > Underpunkter som YBL 18, når relevant
- > Projektdokumentation indført på linje med YBL 18
- > Faser som YBL 18 ...

Faser jf. YBL 18



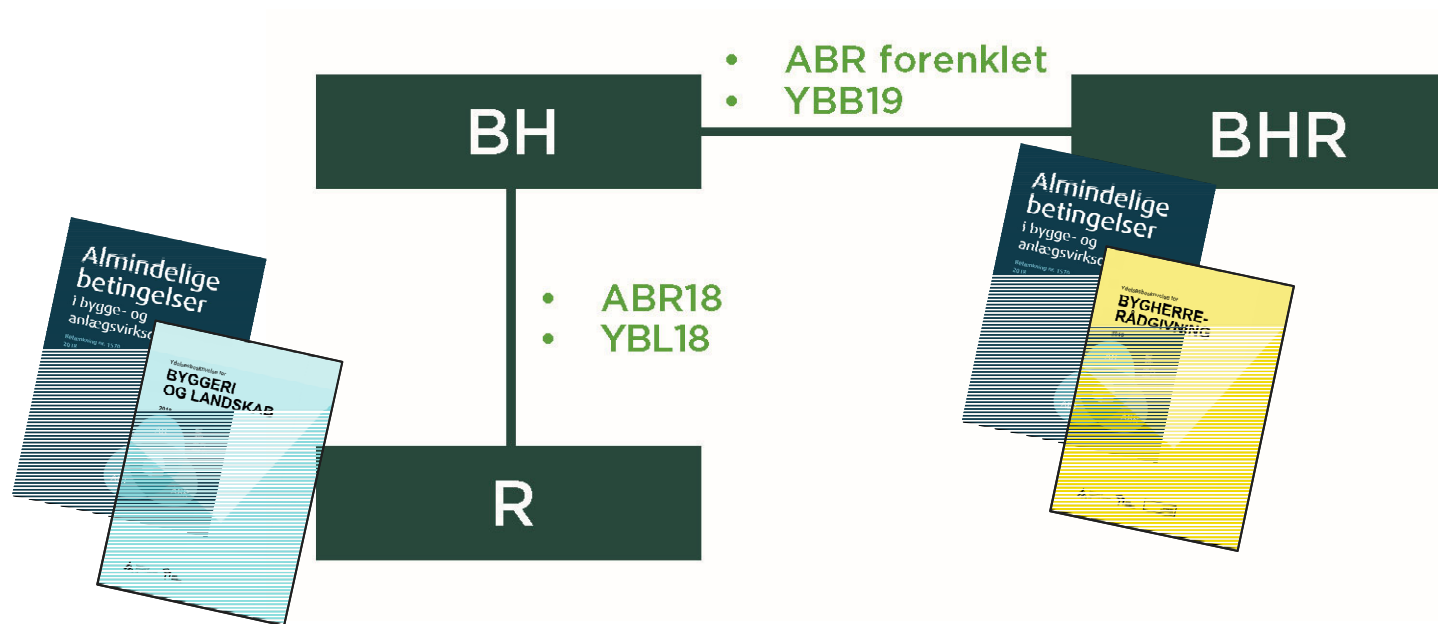
Om aftaler

YBB Forord
Vejledningen side 6

- > Bygherrerådgiveraftale baseres på ABR Forenklet.
- > YBB 19 Kan bruges til anlægsopgaver sammen med YBA 19.
- > Både private og offentlige opgaver – med relevante love og bestemmelser.

— — — — —

Om aftaler



Om aftaler

- > AB-systemet bør anvendes uden fravigelser medmindre disse er velbegrundede og nødvendige for aftalen. Følg eller forklar for statslige opgaver.
- > Vigtigt at afklare ydelser og arbejdsdeling ift. bygherren, der ofte har væsentlige kompetencer og viden om byggeriet.
- > Tilsvarende vigtigt at afgrænse ydelser hensigtsmæssigt ift. rådgivere og entreprenører.

Om aftaler og jura

- > Ydelsesbeskrivelsens kapitel 2 og 3 tager ikke stilling til varetagelsen af den kontraktretlige gennemgang af udbuds- og aftaledokumenter. Det indebærer som udgangspunkt, at hver part er ansvarlig for de ydelser, der leveres.
- > Hvis det eksempelvis er bygherrerådgiveren, der udarbejder udbuds- og aftaledokumenter, vil bygherrerådgiveren også have ansvaret herfor, med mindre andet er aftalt.
- > Bygherren og bygherrerådgiveren skal dog være opmærksom på, at mange almindelige rådgiverforsikringer ikke dækker juridisk ansvar.
- > Se også [7.27 Mediation og mægling](#) og [7.28 Syn og skøn eller voldgift](#).

0. Definitioner

YBB side 8 - 18

- > Generelt som YBL 18
- > "Den økonomiske ramme" og "Det samlede budget" – risikoanalyse tilføjet
- > "Funktionsudbud" – justeret ift. totalentreprise
- > "Lejerindretning" – defineret ift. lejemål (*)
- > "Materialer" – defineret ift. AB/ABR 18 (*)

0. Definitioner

YBB side 8-18

- > "Overdragelsesforretning" – defineret ift. lejemål og investorkøb (*)
- > "Projekterings- og udførelsestidsplan" – tilføjet jf. ABT 18, § 13 (*)
- > "Risikoanalyse" – defineret ... (*)
- > "Tilbuds- og projektgennemgang" – tilføjet jf. ABT 18, § 17 (*)
- > "Ydelsesplan" – formulering vedr. bygherrerådgiverens ydelsesplan tilføjet
- > Ordlisten i BHR 13 er udeladt

Definitioner – fra BR 18

YBB side 9

Bygværksprojekterende

Ved bygværksprojekterende forstås den aktør (firma), der, jf. Bygningsreglementet, har ansvaret for at samle og koordinere den statiske dokumentation for bygværket.

Certificeret brandrådgiver

En certificeret brandrådgiver er en rådgiver (person), der er certificeret til at kontrollere bygningers brand-sikkerhed, jf. Bygningsreglementets krav for det pågældende byggeri.

Certificeret statiker

En certificeret statiker er en rådgiver (person), der er certificeret til at kontrollere bygningers statik, jf. Bygningsreglementets krav for det pågældende byggeri.

0. Definitioner

YBB side 14

Materialer

"Materialer" anvendes i AB/ABR 18 og i ydelsesbeskrivelsen som et bredt begreb for både materialer, komponenter og andre enkeltdele og produkter, der bygges sammen og udgør bygningsdele og indgår i det samlede byggeri.

0. Definitioner – Den økonomiske ramme

ABR § 4 m.fl.
YBB side 9

Den økonomiske ramme

Ved den økonomiske ramme forstås et budget for projektering og udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde, som er styrende for rådgivernes projektering.

Ved fastlæggelse af den økonomiske ramme skal der indgå en risikoanalyse og en afklaring af, hvordan konstaterede risici håndteres eller kapitaliseres som en del af rammen.

ny!

0. Definitioner – Det samlede budget

ABR § 4 m.fl.
YBB side 9

Det samlede budget

Det samlede budget for et byggeri omfatter både den økonomiske ramme og bygherrens øvrige udgifter i forbindelse med realiseringen af byggeriet.

Bygherrens øvrige udgifter omfatter alle udgifter ud over den økonomiske ramme, som typisk vil være ejendoms køb, bygherrens interne udgifter og eksterne honorarer mv., bygherrens udgifter til aptering og møblering af byggeriet, flytteudgifter osv.

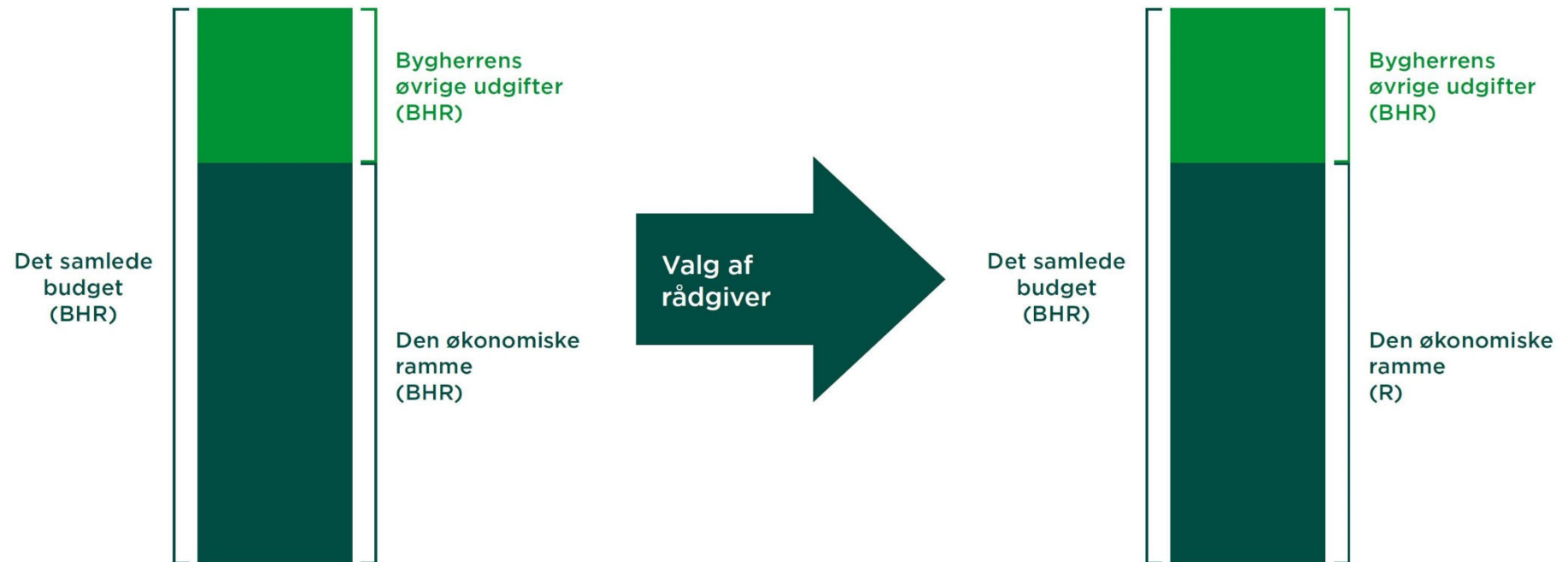
Ved fastlæggelse af det samlede budget skal der indgå en risikoanalyse og en afklaring af, hvordan konstaterede risici håndteres eller kapitaliseres som en del af budgettet. ny!

Pas på ift. ABR 18, der ikke definerer helt konsistent !

0. Definitioner – Det samlede budget

Indledende rådgivning

Projektering / Udførelse / Aflevering



0. Definitioner - Risikoanalyse

YBB side 16

Risikoanalyse

En risikoanalyse indeholder en konstatering og vurdering af relevante risici for et byggeri i forhold til det stede projektet eller byggeriet er på. En risikoanalyse bør, ud over forhold i selve projektet og projekteringen, tillige fokusere på projektorganisationen, øvrige interessenter, myndighedsforhold, arbejdsmiljø, miljøforhold, klimapåvirkninger, udbuds- og aftaleforhold, tid, kalkulationsusikkerhed og økonomi mv. Analysen tilpasses byggeriets karakter og kompleksitet. Bygherren bidrager til kortlægningen af relevante risici.

(.. Fortsættes...)

0. Definitioner - Risikoanalyse

YBB side 16

(fortsat)

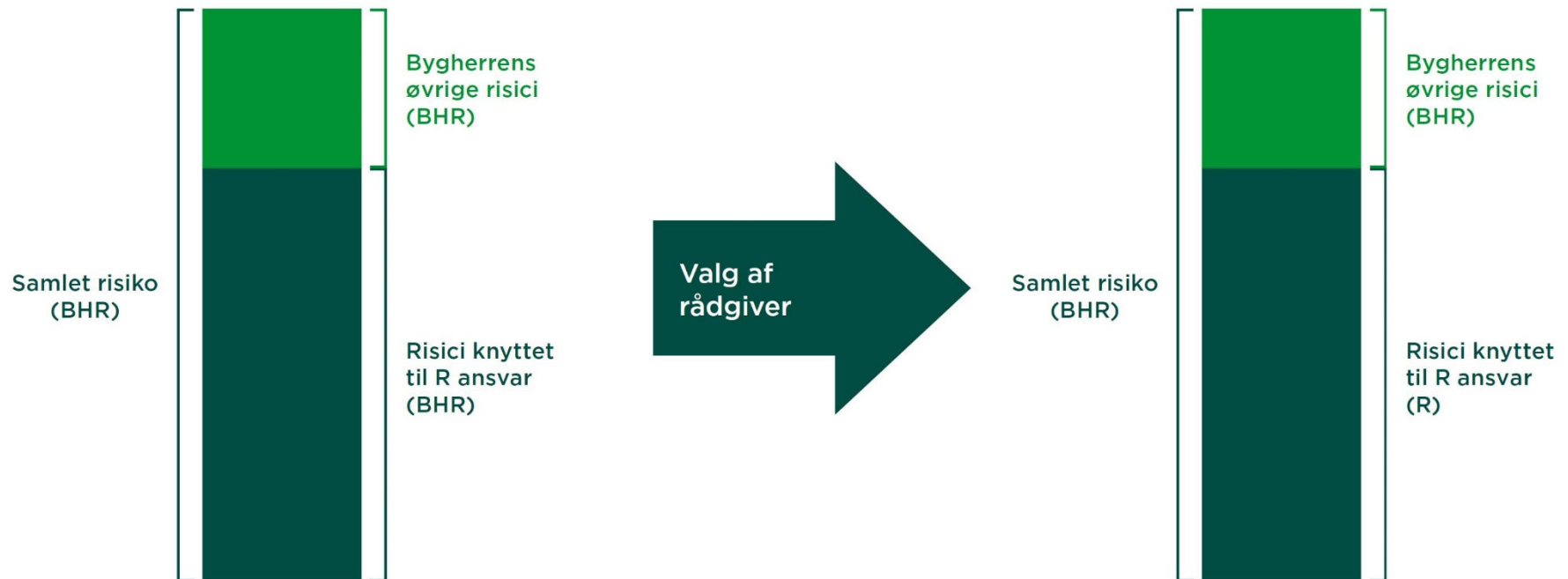
Risikoanalysen danner grundlag for en afklaring i dialog med bygherren om håndtering af konstaterede risici, og de økonomiske konsekvenser skal i relevant omfang tillige indarbejdes som en del af relevante budgetter.

Successiv kalkulation er et værktøj, der kan anvendes ved kapitalisering af de økonomiske konsekvenser.

0. Definitioner – Risikoanalyse

Indledende rådgivning

Projektering / Udførelse / Aflevering



7. Andre ydelser

YBB side 80-91

- > "Bygherre" og "Bygherrerådgiver" anvendt generelt.
- > Disposition er som YBL tilpasset.
- > "Andre ydelser" er generelt tydeliggjort som tillægsydelser, herunder når ydelser skal udføres efter bygherrens særlige retningslinjer. (7.10 Risikoanalyse som eksempel).
- > IKT-ydelser samlet i 7.1 – 7.5 ...

7. Andre ydelser

YBB side 80

7.2 Krav til IKT

Ydelsen kan omfatte udarbejdelse af krav til IKT-ledelse i forbindelse med byggeriets planlægning, projektering, udførelse og idriftsættelse.

Ydelsen kan omfatte udarbejdelse af IKT-specifikation som grundlag for udbud. IKT-specifikationen skal definere bygherrens eventuelle krav til:

- klassifikation
- anvendelse af digital kommunikationsplatform
- etablering, administration og drift af digital kommunikationsplatform
- digital projektering
- håndtering af digital udbuds- og tilbudsproces
- udarbejdelse af tilbudsliste med mængder
- aflevering af digitalt projektmateriale eller digitalt "som udført"-dokumentation
- aflevering af digital drifts- og vedligeholdelsesmanual og drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan
- digitalisering af eksisterende forhold
- særlige visualiseringer

Ydelsen kan omfatte kontrol af rådgivers og andre aftaleparters opfyldelse af aftalte IKT-ydelser.

7. Andre ydelser

YBB side 85

7.27 Mediation og mægling

Bistand i forbindelse med planlægning, forberedelse eller gennemførelse af mediation eller mægling, jf. AB 18, § 65, ABR 18, § 60, eller anden konflikt-håndteringsmodel.

7.28 Syn og skøn eller voldgift

Bistand ved planlægning, forberedelse eller gennemførelse af syn og skøn, voldgift eller anden retslig tvist mellem bygherren og tredjepart.

7. Andre ydelser

YBB side 86

7.32 CSR

Bygherrerådgiveren kan samle og formulere bygherrens krav til virksomheders CSR, eventuelle krav til sociale hensyn, herunder til overholdelse af menneskerettigheder og eventuelle krav til beskæftigelse af udsatte medarbejdergrupper i forbindelse med projektet.

Bygherrerådgiveren kan følge op på overholdelsen af fastlagte krav under projektering og udførelse.

7. Andre ydelser

YBB side 88

7.43 Markedsdialog

Bistand i forbindelse med gennemførelse af markedsdialog med rådgivere, entreprenører eller leverandører inden udbud med henblik på at opnå potentielle tilbudsgiveres forslag til optimering af planlagte udbud, herunder opdeling, vilkår mv.

Markedsdialogen kan bidrage til at afklare markedets og relevante tilbudsgiveres interesse for udbuddet.

7. Andre ydelser

YBB side 88

APP – appendiks til AB/ABR

7.7 Projektudvikling

(APP Projektudvikling)

7.13 Incitamenter

APP Incitamenter

7.48 Projektoptimering

APP Projektoptimering

7.59 Bistand i forbindelse med idriftsætning og drift

APP Driftskrav

Indledende rådgivning

— — — —

1. Indledende rådgivning

YBB side 19-32

1.1 Ejendomsstrategi

- > Enkelte tilføjelser

1.2 Idéoplæg

- > Identisk med YBL 18

Se også vejledningen

1.3 Teknisk finansieringsanalyse

- > Enkelte tilføjelser

1.4 Byggeprogram

- > Identisk med YBL 18 (næsten):

1.1 Ejendomsstrategi

YBB side 19

Beskrivelse:

Ejendomsstrategi er en overordnet strategi og plan for bygherrens ejendomsportefølje, herunder for fremtidige ejendomsinvesteringer, ejendomssalg samt optimering af eksisterende ejendomme, herunder renovering og fornyelse.

En ejendomsstrategi kan omfatte både ejede, lejede og udlejede ejendomme og ubebyggede grunde.

En ejendomsstrategi kan omfatte alle bygherrens ejendomme eller enkelte nærmere udpegede ejendomme.

1.1 Ejendomsstrategi

Vejledningen

Eksempler:

En ejendomsstrategi er en strategi og en plan for udvikling af én eller flere af bygherrens bestående og planlagte ejendomsinvesteringer.

En ejendomsstrategi kan eksempelvis omfatte:

- en privat investors kontorudlejningsejendomme
- en privat aktørs detailhandelsbutikker, som kan være lejede eller ejede
- en kommunes folkeskoler
- osv.

1.1 Ejendomsstrategi

Vejledningen

Eksempler:

I eksemplet om de kommunale folkeskoler vil ejendomsstrategi for kommunens folkeskoler tage udgangspunkt i fremskrivning af elevtal, placering og kapacitet, kvalitet mv. af eksisterende skoler mv.

Ejendomsstrategien kan så omfatte plan for fremtidig kapacitet og lokalisering af skoler, behov for udbygning eller modernisering af eksisterende skoler, nedlægning af én skole og etablering af en ny med anden lokalisering osv.

1.1 Ejendomsstrategi

YBB side 19

Nyheder i YBB 19:

- > "Eventuelle krav" til bæredygtighed tilføjet.
- > Økonomiafsnit strammet op og risikoanalyse tilføjet.
- > Ejendomsstrategien skal give forslag til videre handlinger eller afklaringer og kan danne grundlag for idéoplæg for et konkret byggeri.
- > Indholdet svarer meget til BHR 13, men er disponeret med underpunkter som YBB generelt.

Underpunkter – generelt udbygget:

1 Indhold

2 Idriftsættelse og drift Nyt punkt for at sætte fokus på emnet.

3 Myndigheder Nu inkl. forsyningsselskaber

4 Tid ABR 18 konsekvenser / ydelsesplan mv.

5 Økonomi Ændringshåndtering! Risikoanalyse!

6 Kvalitetssikring KS dokumentation!

7 Projektdokumentation Udbygget / præciseret

8 Bygherren Udbygget

1.2 Idéoplæg

YBB side 22

Beskrivelse:

Idéoplæg er den første bearbejdning af bygherrens idé, dvs. de tanker, forventninger og behov bygherren har med henblik på en beslutning om opgavens realisering.

Teksten er identisk med YBL 18

... dvs. udbygget.

1.3 Teknisk finansieringsanalyse

YBB side 25

Beskrivelse:

Teknisk finansieringsanalyse kan efter særlig aftale med bygherren omfatte en analyse af projektets økonomiske realiserbarhed eller rentabilitet.

Teknisk finansieringsanalyse benævnes også feasibility study eller business case.

Teknisk finansieringsanalyse baseres på et idéoplæg for et konkret projekt.

Teknisk finansieringsanalyse kan efter nærmere aftale med bygherren omfatte vurdering af én eller flere alternative finansierings- og driftsformer, herunder eje, leje, OPP eller OPP-light eller "samlet udbud", der minder om OPP, men hvor ejerskabet forbliver hos bygherren, der skal bruge byggeriet.

1.3 Teknisk finansieringsanalyse

Vejledningen

Eksempler:

- en hotelkædes investering i et nyt hotel og krav til afkast baseret på belægningsprocent over tid og tilhørende indtægter, samlede personale- og driftsomkostninger, finansielle og skattemæssige udgifter og indtægter – set i forhold til den investerede kapital
- en regions investering i et ny sygehus og beregning af sygehusets effektivitet baseret på forventninger om antallet af behandlinger og indlæggelser mv., samlede driftsomkostninger inkl. sygehuspersonale, teknisk udstyr og inventar, medicin, servicefunktioner osv. – set i forhold til den investerede kapital.

1.3 Teknisk finansieringsanalyse

YBB side 25

Kommentarer:

- > Opdatering – ikke meget nyt.
- > Refererer til eje, leje eller OPP mv. som alternative muligheder.
- > Ydelsen tilpasses opgavens karakter mv.
- > Idriftsættelse og drift tilføjet.

1.4 Byggeprogram

YBB side 28

Beskrivelse:

Byggeprogrammet er en koordineret sammenfatning af bygherrens krav og ønsker til byggeriet samt til byggeriets projektering og udførelse.

Byggeprogrammets detaljeringsgrad tilpasses byggeriets størrelse, kompleksitet og organisering.

1.4 Byggeprogram

YBB side 28-32

Nyheder i YBL 18 – og YBB 19:

- > Teksten er (næsten) identisk med YBL 18.
- > Dvs. skrevet til rådgiverudbud/aftale.
- > Teksten er meget udbygget ift. 2013-udgaven for at tage højde for de nye/øgede krav der følger af ABR 18 for at sikre, at bygherren skaber klarhed over rådgiverens ydelser, jf. ABR 18 § 4-6.
- > Årsagen er, at byggeprogrammet danner grundlag for udarbejdelse af forslag og projekt – og meget ofte danner grundlag for rådgiver- eller totalentrepriseudbud.

1.4 Byggeprogram

YBB side 28-32

Nyheder i YBL 18 – og YBB 19:

- › Udbudsform og entrepriseopdeling skal fastlægges (YBB 1.4.1, ABR § 4 stk. 5)
- › Mødeaktivitet, brugerinddragelse mv. (YBB 1.4.1)
- › Omfang af funktionsudbud (YBB 1.4.1, ABR § 14 + betænkning)
- › Krav til IKT fastlægges (YBB 7.1 – 7.5)
- › Krav til idriftsættelse og drift (YBB 1.4.2)

1.4 Byggeprogram

YBB side 28-32

Nyheder i YBL 18 – og YBB 19:

- > Forventet myndighedsproces skal beskrives (YBB 1.4.3)
- > Hovedtidsplan med alle væsentlige terminer (YBB 1.4.4, ABR § 12)
- > Specificeret økonomisk ramme (realistisk og afgrænset) (YBB 1.4.5, ABR § 4)
- > Risikoanalyse (YBB 1.4.5)
- > Dokumenteret granskning (YBB 1.4.6, ABR § 11)
- > Øgede krav til projektdokumentation (YBB 1.4.7)

1.4 Byggeprogram

YBB side 32

Bygherrens godkendelse ændret ift. YBL:

YBL 18 – afsnit 1.2.8:

Bygherren skal inden udarbejdelse af forslag og projekt sikre:

- at der foreligger et godkendt byggeprogram ... (osv.)

... ændret til:

YBB 19 – afsnit 1.4.8:

På baggrund af bygherrerådgiverens indstilling skal bygherren inden udarbejdelse af forslag og projekt bekræfte:

- at der foreligger ...

ABR 18 og ABR forenklet.

Bemærk:

- > Bygherrerådgiverens aftale forudsættes baseret på ABR 18 forenklet, men skal jo i byggeprogramfasen reelt levere ydelser der svarer til krav jf. ABR 18 og YBL 18.

(som den projekterende rådgiver tager udgangspunkt i).

Bygherrerådgivning ved
byggeri i fag-, stor-, eller hovedentreprise

— — — —

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

> Principielt som BHR 13.

2.1 Indledende rådgivning

2.2 Valg af rådgiver

2.3 Projektering

2.4 Valg af entreprenør(er)

2.5 Udførelse

2.5 Aflevering

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

- > Bygherren nye forpligtelser / rettigheder under ABR18/AB18 kræver bistand fra bygherrerådgiver = nye bygherrerådgiverydelser. (YBB19)

Bygherrerådgiveren skal bidrage til, at bygherren ikke pådrager sig erstatning/kompensation eller fortaber rettigheder.

- > Bygherrerådgiverens ydelser i YBB19 er tilpasset ABR18 ydelser/YBL18/YBA19, som vil være aftalegrundlaget mellem rådgiver og bygherre.
- > Bygherrerådgiverens ydelser skal ses i sammenhæng med bygherrens organisation/kompetencer.

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

- > Bygherrerådgiverens ydelsesplan tilføjet – sammenhæng med tydeligere ydelsesafgrænsning mellem bygherren og bygherrerådgiver.
- > Bygherrerådgiverens ydelsesplan opdateres fasevis.
- > Klarhed over bygherrerådgiverens ydelsesomfang = forventningsafstemning.
- > Bemærk: Kontraktretslig gennemgang er fjernet...!!

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

Sæt rammerne:

- > Bygherrerådgiveren udarbejder projektspecifik ydelsesbeskrivelse og udbuds- og aftaledokumenter – indenfor sin aftale. "Klarhed".
- > Tidsplan / tidsmæssige forudsætninger. "Tilstrækkelig tid".

-planlægning / projektering / udbud / udførelse / aflevering.

-nye ydelser / nye processer:

- Godkendelser
- Projektgennemgange
- Udførelsesprojekt
- Førgennemgang

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

Sæt rammerne:

- > Ydelser vedr. afklaring af økonomisk ramme + risikoanalyse udbygget
 - se også vejledningen afsnit 2.1.
 - Veldokumenteret og afgrænset – dialog herom mellem Bygherre og bygherrerådgiver.
- > Skal bidrage til at budget og budgetforudsætninger samt risikoanalyse er afklaret mellem parterne. "Realistisk og hensigtsmæssigt".
 - Gennemgang af bygherrens budget og budgetforudsætninger jf. ABR18 §9 stk. 3

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

Sæt rammerne:

- > Arbejdsmiljø og arbejdsmiljøkoordinering.
Organisering / kompetence.
- > Projektgennemgangsmøder (ABR18 §27)
Omfang.
- > Møder.
Kommunikation og samarbejde.
- > Andre ydelser.

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

- > Forestår og leder bygherremøder og bygherremødereferater i alle faser.
 - det formelle forum (ABR18 §28).
- > Opdaterer samlet budget gennem hele projektforsløbet.
 - opsamling på rådgivers økonomistyring – den økonomiske ramme.
- > Udarbejder supplerende risikoanalyse (der bygger "ovenpå" rådgiverens)
 - opsamling på øvrige risikoanalyser.
- > Opfølgning på hovedtidsplanen.
 - opsamling på rådgivers tidsplaner.

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

- > Deltager i projektgennemgange (ABR18 §27) – og kan forestå disse. (jf. YBB 2.5.1)
- > Bygherrerådgiveren vurderer rådgiverens ydelser, løsningsforslag og projektdokumentation og indstillinger.
- > Bygherrerådgiveren udarbejder indstillinger til bygherren, jf. ydelsesbeskrivelsen og bygherrerådgiverens ydelsesplan.
- > Bistår ifm. anvisninger til rådgiver. (ABR18 §17 og §21)
- > Bygherrerådgiveren registrerer ændringer og konsekvenser heraf. (ABR18 §20, stk. 5)

2. Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor- eller hovedentreprise

- > Bygherrerådgiveren vurderer omkring konventionalbod. (ABR18 §49)
- > Deltager i førgennemgang.
- > Deltager i afleveringsforretning og følger op på mangeludbedring.
- > Opfølgning på rådgivers byggeregnskab ift. den økonomiske ramme og udfører byggeregnskab ift. det samlede budget.
- > Deltager til og med 1-års eftersynet.

Bygherrerådgivning ved totalentreprise

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 45-53

- > Principielt som BHR 13 kap. 3
- > Generelt ca. samme tilføjelser som kap. 2 – tilpasset totalentreprise

- 3.1 Indledende rådgivning
- 3.2 Valg af totalentreprenør
- 3.3 Projektering
- 3.4 Udførelse
- 3.5 Aflevering

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 45-53

- > Bygherrerådgiveren forestår tilbuds- og projektgennemgang
- > Bygherrerådgiveren deltager i førgennemgang
- > Bygherrerådgiveren forestår mangelgennemgang og aflevering
- > Bygherrerådgiveren forestår 1-års eftersyn

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 45

3.1 Indledende rådgivning

Byggeprogrammet med bilag skal udgøre et fyldestgørende grundlag for totalentreprisekonkurrencen og for indgåelse af totalentreprisetafte om projektering og udførelse.

Byggeprogrammet med bilag skal fastlægge projekterings faseforløb, herunder om projekteringsfaser, jf. "YBL 18", skal følges, og om totalentreprenøren skal udarbejde anden projektdokumentation til bygherrens godkendelse.

ny!

Byggeprogrammet med bilag skal fastlægge bygherrens eventuelle krav til IKT-ydelser under projektering og udførelse samt krav til digital aflevering.

ny!

Som en del af ydelsen skal bygherrerådgiveren udarbejde en ydelsesplan for sine og bygherrens ydelser.

ny!

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 46

3.2 Valg af totalentreprenør

3.2.1 Prækvalifikation

3.2.2 Udbud

3.2.3 Bedømmelse

3.2.4 Forhandling

3.2.5 Aftaleindgåelse

3.2.6 Kvalitetssikring

Bygherrerådgiverens projektdokumentation er beskrevet i afsnit:

3.2.7 Projektdokumentation *ny!*

Bygherrens ydelser er beskrevet i afsnit:

3.2.8 Bygherren

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

3.2.7 Projektdokumentation *ny!*

YBB side 47

Grundlag for gennemførelse af prækvalifikation og indstillinger til bygherren herom.

Grundlag for gennemførelse af udbud og indstillinger til bygherren herom.

Dokumentation for bedømmelsen og indstillinger til bygherren herom.

Dokumentation for gennemførte forhandlinger og indstillinger til bygherren herom.

Aftaleudkast og indstillinger til bygherren herom.

Opdateret ydelsesplan for bygherrerådgiverens og bygherrens ydelser.

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 47

3.3 Projektering – 3.3.1 Indhold

Nyheder:

Bygherrerådgiveren indkalder til tilbuds- og projektgennemgangsmøde og leder og refererer fra dette.

ny!

Bygherrerådgiveren vurderer og indstiller til bygherren vedrørende eventuelle konsekvenser af tilbuds- og projektgennemgangen og påser, at eventuelle tillægsaftaler indgås, og at projekt mv. opdateres som aftalt.

ny!

.....

Bygherrerådgiveren udarbejder kommentarer til projektet og indstiller herom, herunder om ændringsforslag og forslag til materialevalg, konstruktioner, installationer mv.

ny!

3. Definitioner – totalentreprise

YBB side 17

Tilbuds- og projektgennemgang

Anvendes i ABT 18 i relation til totalentrepriser og omfatter en gennemgang af bygherrens udbudsgrundlag sammenholdt med entreprenørens tilbud med henblik på at opnå fælles forståelse af projektet og give bygherren mulighed for at præge færdigprojekteringen.

ny!

Det anbefales, at gennemgangen sker som en del af forhandlingerne inden endelig kontrahering. Bygherrens og bygherrerådgiverens forventninger til projektgennemgangen skal defineres for at sikre, at ændringer aftales, og at det tilbudte projekt (konkurrenceforslag) oprettes inden færdigprojektering.

(Vejledningen)

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 48

3.3.4 Tid

Bygherrerådgiveren vurderer, om projekterings- og udførelsestidsplan udarbejdes i overensstemmelse med hovedtidsplanen og kontrollerer, at planen følges.

Bygherrerådgiveren opdaterer ydelsesplan for sine og bygherrens ydelser.

ny!

3. Definitioner – totalentreprise

YBB side 14

Projekterings- og udførelsestidsplan

Anvendes i ABT 18 i relation til totalentrepriser og sammenfatter begreberne ydelsesplan og arbejdsplan, jf. ABR/AB 18.

ny!

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 48

3.3.5 Økonomi

Bygherrerådgiveren kontrollerer, at aftalte forsikringer tegnes.

Bygherrerådgiveren kontrollerer, at aftalte sikkerhedsstillelser foreligger rettidigt.

På grundlag af totalentrepriseaftalen udarbejder bygherrerådgiveren det samlede budget inkl. bygherrens øvrige udgifter, afgrænset efter nærmere aftale med bygherren. Budgettet opdateres kvartalsvist.

Bygherrerådgiveren registrerer løbende forlangte og aftalte ændringer og eventuelle hindringer samt disses tidsmæssige og økonomiske konsekvenser for projektet samt koordinerer med totalentreprenøren og indstiller herom til bygherren.

Bygherrerådgiveren vurderer eventuelle øvrige krav mod bygherren vedrørende projekteringsfasen og indstiller herom til bygherren.

(fortsættes)

ny!

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 48

3.3.5 Økonomi

(fortsat)

Bygherrerådgiveren udarbejder en risikoanalyse med fokus på kvalitet, myndighedsforhold, tid, økonomi mv. og indstiller herom til bygherren.

ny!

Risikoanalysen opdateres i alle projektfaser.

ny!

Bygherrerådgiveren fører byggeregnskab og attesterer acontobegæringer samt regninger for udgifter i projekteringsfasen.

Bygherrerådgiveren udarbejder månedlige rapporter til bygherren om byggesagens økonomiske forløb og foranlediger, at godkendelse af dispositioner i projekteringsfasen indhentes fra bygherren.

Bygherrerådgiveren kan udarbejde og opdatere likviditetsbudget.

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

YBB side 52-53

- 3.1 Indledende rådgivning
- 3.2 Valg af totalentreprenør
- 3.3 Projektering
- 3.4 Udførelse
- 3.5 Aflevering

- > Bygherrerådgiveren deltager i førgennemgang
- > Bygherrerådgiveren forestår mangelgennemgang og aflevering
- > Bygherrerådgiveren forestår 1-års eftersyn

3. Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

3.5 Aflevering – 3.5.2 Idriftsættelse og drift ^{ny!}

YBB side 52

Bygherrerådgiveren bistår bygherren ved planlægning og gennemførelse af byggeriets idriftsættelse.

Bygherrerådgiveren overvåger, at indregulering og test af tekniske installationer finder sted.

Bygherrerådgiveren vurderer projektmateriale "som udført".

Bygherrerådgiveren vurderer drifts- og vedligeholdelsesmanualen, drifts- kontrol og vedligeholdelsesplanen samt forslag til serviceaftaler.

Bygherrerådgiveren overvåger, at "som udført"-dokumentation samt drifts- og vedligeholdelsesmanual samt drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan overdrages til bygherren.

Bygherrerådgiveren overvåger, at plan for idriftsættelse og overdragelse til driftsorganisationen følges.

Lejerrådgivning, Investorrådgivning
og Teknisk bestillerådgivning - OPP

Lejerrådgivning

4. Lejerrådgivning

YBB side 54-61

Indhold:

Dette kapitel omhandler en lejers anvendelse af lejerrådgiver ved vurdering af lejerens lokalebehov, af alternative lokaliseringsmuligheder, af lejeaftalen (bortset fra juridiske forhold, herunder lejelovgivning) og til opfølgning under lejemålets indretning.

Lejerrådgiverens indsats er således fokuseret på indretning af lejemålet og forhold vedrørende lejemålets drift.

Det forudsættes, at lejerrådgiveren udarbejder idéoplæg og byggeprogram som grundlag for forhandlinger med en udlejer om et aktuelt lejemål.

Udlejer forudsættes herefter at udarbejde projekt for lejemålsindretningen til lejerens godkendelse, ligesom udlejer forestår indretningsarbejderne.

4. Lejerrådgivning

YBB side 54-61

Indhold fortsat:

Udlejer varetager bygherreansvaret under projektering og udførelse.

Lejer varetager projektering og indkøb mv. af lejers egne indretningsarbejder. Lejerrådgiveren varetager koordinering heraf med udlejer. Koordinering af lejers indretningsarbejder under udførelsen kan varetages af udlejer.

I andre tilfælde kan lejerrådgiverens ydelser være mere omfattende og inkludere en større del af projektering, byggeledelse og tilsyn med indretningsarbejderne. I givet fald henvises til kapitel 2 eller 3 og/eller til "Ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Landskab".

ny!

4. Lejerrådgivning

YBB side 54-61

Indhold fortsat:

Lejerrådgiveren formidler samarbejdet mellem lejer og udlejer inden for sin aftale.

ny!

Lejeren har ansvaret for at leve op til sine forpligtelser som lejer og i overensstemmelse med indgåede aftaler.

Lejerrådgiveren bistår lejer hermed i aftalt omfang.

ny!

Lejerrådgiverens ydelser gennemføres i overensstemmelse med den relevante lovgivning, herunder Udbudsloven og Tilbudsloven eller EU-direktiver.

4. Lejerrådgivning

YBB side 54-61

Disposition:

- 4.1 Indledende rådgivning
- 4.2 Valg af lejemål
- 4.3 Aftaleindgåelse
- 4.4 Projektering
- 4.5 Udførelse
- 4.6 Aflevering

4. Lejerrådgivning

YBB side 54-61

- > Generelt som BHR 13, men udbygget
- > "Lejer" og "lejerrådgiver"
- > Aftale mellem udlejer og lejer er baseret på lejelovgivningen
- > Vedrører "kun" et lejemål som en del af en bygning, men kan naturligvis være en hel ejendom
- > Hvis samlet nybyggeri, så ofte en samarbejdsaftale, der regulerer samarbejdet under projektering og udførelse
- > Forudsætter som hidtil, at udlejer forestår indretning, **men..**

4. Lejerrådgivning

YBB side 14

Lejerindretning

Ved lejerindretning forstås indretningsarbejder der varetages af lejer for lejerens regning. Lejerindretning supplerer udlejers indretning af lejemålet og kan ud over løst inventar og udstyr mv. omfatte fast inventar og tekniske installationer – og i yderste konsekvens alle lejemålsindretninger.

ny!

Lejerindretning kan ske parallelt med udlejers arbejder i lejemålet, eller efter lejers overtagelse af lejemålet. Lejerindretning skal koordineres med udlejers arbejder.

Typiske særindretninger i kontorlejemål er eksempelvis edb- og telefoninstallationer, av-udstyr, inventar o.a.

(Vejledningen)

Ydelsesbeskrivelsen beskriver ydelser i den forbindelse og lejerrådgiverens ydelser kan konkret afgrænses ved anvendelse af afsnit 7.39 – 7.42 om bygherreleverancer mv.

4. Lejerrådgivning

YBB side 58

4.3 Projektering – 4.3.7 Projektdokumentation ^{ny!}

Lejerrådgiveren skal i forslags- og projekteringsfaserne udarbejde eller opdatere:

- lejermødereferater
- indstillinger til lejerens om forslag vedrørende projekt, tid eller økonomi, herunder om eventuelle anvisninger til udlejerens
- oversigt over forlangte og aftalte ændringer mv.
- ydelsesplan for lejerrådgiverens og lejerens ydelser.

4. Lejerrådgivning

YBB side 58

4.3 Projektering – 4.3.7 Projektdokumentation ^{ny!} (fortsat)

Som grundlag for lejerens vurdering og beslutning ved hver faseafslutning skal lejerrådgiveren fremsende:

- projektkommentarer til udlejers projektdokumentation for fasen, herunder projekt, myndighedsstatus, tidsplaner, budget for lejemålets indretning og eventuelle konsekvenser for lejen, risikoanalyse og dokumentation for udlejers projektgranskning
- projektkommentarer til lejers projektdokumentation for fasen

4. Lejerrådgivning

YBB side 58

4.3 Projektering – 4.3.7 Projektdokumentation *ny!* (fortsat)

- ved aftalt digital projektering en vurdering af, om projektdokumentationen lever op til IKT-specifikationens krav til fasen
- risikoanalyse, der supplerer udlejers risikoanalyse, herunder for forhold uden for udlejers ansvar
- budget for lejerens samlede udgifter ved etablering af lejemålet
- rapporter om byggesagens økonomiske forløb
- indstilling til lejereren, om fasens dokumentation kan godkendes, herunder begrundelse for eventuelle forbehold eller afvisning.

4. Lejerrådgivning

YBB side 14

Overdragelsesforretning:

Ved overdragelsesforretning forstås en samlet gennemgang og overdragelse af et lejemål til en lejer eller en ejendom til en investor. ^{ny!}

Investorrådgivning

5. Investorrådgivning

YBB side 62-68

Beskrivelse:

Dette kapitel omhandler en ejendomsinvestors anvendelse af investorrådgiver ved teknisk vurdering af tilbud om køb af et ejendomsprojekt af en projektudvikler, ved vurdering af købsaftalen (bortset fra juridiske forhold, herunder lejelovgivningen) samt opfølgning under projektets realisering.

Det her beskrevne forløb forudsætter, at købsaftalen indgås inden ejendommens opførelse, og at investors overtagelse sker i forbindelse med ejendommens ibrugtagning.

Projektudvikleren varetager bygherreansvaret under projektering og udførelse.

5. Investorrådgivning

YBB side 62-68

Beskrivelse fortsat:

Ved rådgivning af investoren i forbindelse med færdigt byggeri eller byggeri under opførelse tilpasses ydelserne.

Investorrådgiveren formidler samarbejdet mellem investoren og projektudvikleren inden for sin aftale.

Investoren har ansvaret for at leve op til sine forpligtelser som investor og i overensstemmelse med indgåede aftaler.

Investorrådgiveren bistår investoren hermed i aftalt omfang.

Investorrådgiverens ydelser gennemføres i overensstemmelse med den relevante lovgivning, herunder Udbudsloven og Tilbudsloven eller EU-direktiver.

ny!

5. Investorrådgivning

YBB side 62-68

Disposition:

- 5.1 Indledende rådgivning
- 5.2 Projektvurdering
- 5.3 Aftaleindgåelse
- 5.4 Projektering
- 5.5 Udførelse
- 5.6 Aflevering

5. Investorrådgivning

YBB side 62-68

- > "Investor" og "investorrådgiver"
- > Generelt som BHR 13, men udbygget "på samme måde" som øvrige kapitler
- > Forudsætter køb af ejendom inden opførelse – forhandling om tilbudt køb
- > Projektudvikleren varetager bygherreansvaret
- > "Forlangte og aftalte ændringer" registreres af investorrådgiveren
- > Projektdokumentation udbygget

Teknisk bestillerådgivning - OPP

6. Teknisk bestillerrådgivning - OPP

YBB side 69-79

Beskrivelse:

Ved udbud som OPP gennemføres et udbud normalt på grundlag af krav og udfaldskrav til byggeriets drift suppleret med et byggeprogram, og de projekterende rådgivere, entreprenører og driftspersonale mv. engageres af OPP-selskabet som en del af den samlede OPP-ydelse.

OPP-selskabet varetager bygherreansvaret under projektering og udførelse.

6. Teknisk bestillerrådgivning - OPP

YBB side 69-79

Beskrivelse:

Bestillerrådgiveren forestår etablering af grundlag for OPP-aftalen, herunder krav og udfaldskrav til byggeriets drift samt byggeprogram.

Bestillerrådgiveren forestår endvidere OPP-udbud samt bistand i forbindelse med bedømmelse af tilbud, forhandling og aftaleindgåelse.

6. Teknisk bestillerrådgivning - OPP

YBB side 69-79

Beskrivelse: (fortsat)

Bestillerrådgiveren forestår opfølgning for bestilleren gennem projekterings- og udførelsesfaserne.

Bestillerrådgiveren formidler samarbejdet mellem bestiller og OPP-selskabet inden for sin aftale.

Bestilleren har ansvaret for at leve op til sine forpligtelser som bestiller og i overensstemmelse med indgåede aftaler. Bestillerrådgiveren bistår bestilleren hermed i aftalt omfang.

Bestillerrådgiverens ydelser gennemføres i overensstemmelse med den relevante lovgivning, herunder Udbudsloven og Tilbudsloven eller EU-direktiver.

6. Teknisk bestillerrådgivning - OPP

YBB side 69-79

Disposition:

- 6.1 Indledende rådgivning
- 6.2 Fastlæggelse af krav og udfaldskrav til byggeriets drift
- 6.3 Valg af OPP-selskab
- 6.4 Projektering
- 6.5 Udførelse
- 6.6 Aflevering

6. Teknisk bestillerrådgivning - OPP

YBB side 69-79

Typer af projekter :

- > Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens oversigt nævner 47 gennemførte offentlige OPP-projekter
- > Det første var Vildbjerg skole ved Herning i 2004
- > 5 Parkeringshuse
- > Et anlægsarbejde – Kliplev-Sønderborg motorvejen

6. Teknisk bestillerrådgivning - OPP

YBB side 69-79

- > "Bestiller" og "bestillerrådgiver"
- > OPP-selskabet i stedet for OPP operatøren
(jf. Konkurrence- og forbrugerstyrelsens standardkontrakt for byggeri og anlæg som Offentligt-Privat Partnerskab)
- > Generelt som BHR 13, men udbygget
- > "Forlangte og aftalte ændringer" registreres af bestillerrådgiveren
- > Projektdokumentation udbygget
- > ...

Opsamling og videre arbejde

Opsamling og videre arbejde

Der foreligger nu 3 opdaterede ydelsesbeskrivelser

- > Ydelsesbeskrivelse for Byggeri og Landskab, 2018 YBL 18
- > Ydelsesbeskrivelse for Anlæg, 2019 YBA 19
- > Ydelsesbeskrivelse for Bygherrerådgivning, 2019 YBB 19

+ vejledninger

Ydelsesbeskrivelserne er koordinerede og alle er udarbejdet med baggrund i AB 18-systemet

Engelske oversættelser af YBB og YBA på vej.

- > Vejledning for "Som udført" er på vej

Tak for dag

Jens Henrik Birkmose
jhb@aart.dk
+45 4172 8082