

15. december 2013

Revisionsnotat

Ydelsesbeskrivelser for Bygherrerådgivning 2013

Foreningen af Rådgivende Ingeniører, DANSKE ARK og Bygherreforeningen har gennemført en revision af Ydelsesbeskrivelser for Bygherrerådgivning, 2003, der nu foreligger i ny fælles udgave 2013.

Det af organisationerne nedsatte fælles revisionsudvalg omfattede:

Sanna Gøbel Larsen, Bygningsstyrelsen
Tina Mølby, Vejle Kommune
Niels Anker Jørgensen, Emcon
Hanne Ullum, Bygherreforeningen
Jan Sander Frederiksen, PLH Arkitekter
Preben Dahl, DANSKE ARK
Flemming Andersen, FAA
Mark Howell, Alectia
Lene Ravnholt, Niras
Søren Harde Larsen, Harde Larsen
Ulla Sassarsson, FRI
Niels Christian Toppenberg, Bascon

Revisionsudvalgets arbejdsgruppe udgør:

Hanne Ullum, Bygherreforeningen
Flemming Andersen, FAA, DANSKE ARK
Niels Christian Toppenberg, Bascon, FRI

Om revisionsarbejdet

Revisionen har været længe undervejs med forberedende arbejder i hver af de 3 foreninger – hvilket resulterede i, at der blev nedsat fælles arbejdsgruppe, og at vi nu kan fremlægge et fælles resultat.

Organisationernes medlemmer og en række andre interessenter, herunder Dansk Byggeri, har været inddraget via workshops og senest i forbindelse med høringen i efteråret. Alt har givet vigtige bidrag til ydelsesbeskrivelsen, som den nu foreligger.

Det videre arbejde

I revisionsarbejdet har organisationerne lagt vægt på at formidle ydelsesbeskrivelsen via en vejledning og om muligt endvidere suppleret med en eksempelsamling.

Vejledningen om brug af ydelsesbeskrivelsen er målrettet både bygherrer og bygherrerådgivere som et dialogværktøj mellem parterne med henblik på at kunne fastlægge ydelserne i den konkrete aftale.

Revisionsudvalget og arbejdsgruppen arbejder videre på vejledningen og håber på at den kan udkomme i første kvartal 2014.

Eksempelsamlingen har til formål at illustrere konkrete eksempler på beskrivelse af ydelser – ikke mindst for vanskeligt definerbare særlige ydelser. Eksempelsamlingen er tænkt som en hjemmeside, hvor eksempler og cases løbende kan lægges ind i takt med brugernes bidrag.

Eksempelsamlingen har vist sig at være vanskeligere og revisionsudvalget overvejer fortsat mulighederne for at realisere eksempelsamlingen, eventuelt med bidrag fra ekstern finansiering. Det forventes afklaret i første del af 2014.

Ydelsesbeskrivelsen – ændringer og nyheder

I det følgende gennemgås kort ændringer og nyheder i de enkelte afsnit.

Indledning

Generelt opdateret.

0 Bygherrerådgiverens rolle

Forklaring om ydelsesbeskrivelsens disposition er opdateret og afsnit om partnering, samarbejde og kommunikation tilføjet.

1 Indledende rådgivning

Afsnittet samler indledende arbejder i 4 afsnit:

- 1.1 Ejendomsstrategi
- 1.2 Idéoplæg
- 1.3 Teknisk finansieringsanalyse
- 1.4 Byggeprogram

Afsnit 1.2 Idéoplæg og 1.4 Byggeprogram er velkendte ydelser og svarer hovedsageligt til de tilsvarende afsnit i Ydelsesbeskrivelser for Byggeri og Planlægning 2012, dog med en række justeringer:

- ad 1.2.1 – Idéoplægget kan indeholde forundersøgelser vedrørende arbejdsmiljø
- ad 1.2.1 – Idéoplægget kan indeholde volumenstudier og skal indeholde en risikoanalyse
- ad 1.2.1 – Idéoplægget skal indeholde forslag til byggeriets organisering mv.
- ad 1.2.4 – Idéoplægget kan indeholde budget for byggeriets driftsomkostninger mv.
- ad 1.4.1 – Byggeprogrammet indeholder forslag til eventuelt brug af partneringelementer, incitamentelementer oa.
- ad 1.4.1 – Byggeprogrammet skal tage stilling til eventuelle krav til sociale hensyn, oa.

- ad 1.4.1 – Byggeprogrammet skal indeholde en risikoanalyse
- ad 1.4.4 – Byggeprogrammet kan indeholde budget for byggeriets drifts-omkostninger mv.
- ad 1.4.7 – Klienten skal sikre, at klientens retningslinjer mv. for byggeriet fremlægges og indgår som grundlag for det videre arbejde.

Afsnit 1.1 Ejendomsstrategi er nyt og indsat som en helt indledende ydelse, der i ydelsesbeskrivelsen er beskrevet som:

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

Ejendomsstrategi og helhedsplan kan omfatte både ejede, lejede og udlejede ejendomme og ubebyggede grunde.

Det er altså ydelser, der ligger endnu før et konkret byggeri eller lejemål eventuelt besluttet og igangsættes og idéoplæg udarbejdes.

Afsnit 1.3 Teknisk finansieringsanalyse er ligeledes nyt og indsat efter idéoplæg med henblik på at vurdere et projekts økonomiske realiserbarhed. Ydelsesbeskrivelsen angiver i indledningen:

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

For private investeringer benævnes teknisk finansieringsanalyse ofte feasibility study eller business case.

Teknisk finansieringsanalyse baseres på et idéoplæg for et konkret projekt.

Teknisk finansieringsanalyse kan efter nærmere aftale med klienten omfatte vurdering af én eller flere alternative finansierings- og driftsformer, herunder eje, leje, OPP og OPS.

En analyse af et projekts rentabilitet kan naturligvis gennemføres på andre tidspunkter – eller gentages senere om nødvendigt.

2 Bygherrerådgivning ved byggeri i fag-, stor eller hovedentreprise

3 Bygherrerådgivning ved byggeri i totalentreprise

4 Lejerrådgivning

5 Investorrådgivning

De 4 afsnit svarer principielt til de tilsvarende afsnit i den tidligere ydelsesbeskrivelse, med tilføjelser i afsnittenes indledning og beskrivelse af organisation.

Generelt fremhæves følgende tilføjelser.

- anvendelse af og opfølgning på eventuelle partneringelementer, incitamentsaftaler, inddragelse af leverandører og entreprenører i projekteringen oa.
- organisering af arbejdsmiljø og udarbejdelse af plan for sikkerhed og sundhed og journal
- opfølgning på bygherrens krav til sociale hensyn mv.
- opfølgning på idriftsættelse og overdragelse til driftsorganisationen mv.
- oa.

Det noteres, at det tidligere afsnit om partnering er udgået og hensyn til mulige partneringelementer, incitament og samarbejde i stedet indarbejdet i hvert af de øvrige afsnit.

6 Teknisk bestillerådgivning – OPP

Afsnittet om teknisk bestillerrådgivning eller OPP er nyt og afspejler behovet for at beskrive bygherrerrådgiverens ydelser i denne nye organisationsform. Bygherrerrådgiveren benævnes i denne sammenhæng bestillerrådgiveren.

7 Andre ydelser

Afsnittet om andre ydelser er væsentligt udbygget og nyformuleret, ikke mindst som følge af bygherresidens ønske om at synliggøre en række ydelser.

For at bidrage til en større overskuelighed er ydelserne grupperet som det fremgår nedenfor:

- IKT i byggeri
- Vision og organisation
- Økonomi
- Risikoforhold
- Forundersøgelser og planlægning
- Interessenter og brugere
- Procesrådgivning
- Bæredygtighed
- Arbejdsmiljø
- Tilgængelighed
- Inventar og udstyr
- Kunstnerisk udsmykning
- Udbud
- Andet
- Aflevering og drift

8 Ordliste

Ordlisten er en nyskabelse hentet fra ”Byggeri og Planlægning”, men tilpasset og tilføjet beskrivelse af en række begreber, der er relevante for bygherrerrådgivning.