

TOXDEVELOPMENT



Om Styringsrådgivning – Et unikt koncept udviklet af TOX Development

Vi skaber værdi for vores kunder gennem professionel rådgivning, kvalitetssikring og bæredygtige løsninger.

Introduktion

Styringsentreprise med tidlig projektgranskning er et innovativt koncept, der giver bygherrer fuld kontrol over deres byggeprojekter, samtidig med at risikoen minimeres og økonomiske besparelser realiseres gennem en effektiv og velplanlagt projektledelse.

Konceptet er udviklet af **TOX Development**, en erfaren og kompetent bygherrerådgiver, der har en vision om at skabe værdi for kunderne gennem skræddersyede løsninger.

Baggrund

Traditionelt set involverer byggeprojekter hovedentreprenør eller totalentreprenører, som påtager sig både ansvar og risiko for hele projektet.

Dog kan denne model være forbundet med usikkerheder og omkostninger, da hoved- og totalentreprenører indregner risikotillæg og avancer.

TOX Development mener, at ved at tage ansvar og risiko selv, kan bygherrer opnå flere fordele og økonomiske besparelser.

Koncept

Styringsentreprise med tidlig projektgranskning er baseret på følgende trin:

Planlægning og Analyse

- Udarbejdelse af volumenstudie og dispositionsforslag.
- Fastlæggelse af granskingsomfang: Definere omfanget af projektgranskningen ved starten af volumenstudie og dispositionsforslag.
- Samling af materiale: Indsamle alle relevante projektmaterialer, såsom tegninger, specifikationer, kontraktbetingelser, budgetter og tidsplaner.
- Grov kalkulation af omkostninger med fokus på økonomisk "target".
- Præ-granskning: Sikre, at alle nødvendige materialer er til stede og i en brugbar form.
- Tilpasning af arkitektonisk design efter grov kalkulationen og granskning af aftalegrundlag: Gennemgå kontrakter og byggesagsbeskrivelser for at sikre klare, præcise og gennemførlige vilkår.

Projektering og Myndighedsgodkendelse

Udvikling af myndighedsprojekt og hovedprojektering i tæt samarbejde med kalkulationsteamet og projekteringslederen/projekteringsteamet.

Faglig granskning: Involvere tekniske specialister til at sikre teknisk nøjagtighed og overholdelse af gældende standarder og regulativer.

Tværfaglig granskning: Koordinere mellem forskellige fagområder for at sikre, at alle systemer fungerer sammen uden konflikter.

Detailkalkulation udarbejdes og delpriser kontrolleres, så kalkulationen opnår en stor grad af sikkerhed.

Tilbudsgranskning: Udføre grundige analyser af de modtagne tilbud opdelt efter fagområde og sammenligne med prisdatabasen.

Udbud og Kontrahering

Udbydelse af projektet i fagentrepriser efter godkendt budget.

Detaljeret af udbudsmateriale med fokus på samarbejde, tid og kvalitet, hvor entreprenørerne forpligter sig til at deltage aktivt.

Forhandling og kontrahering af entrepriser gennemføres af styringsrådgiveren i tæt samarbejde med bygherren.

Fokus på tidsplan, samarbejde og koordinering under forhandlingsfasen.

Analyse af priser og risikotillæg: Gennemgå priser og identificere risikotillæg for at sikre konkurrencedygtige og gennemsigtige tilbud.

Risikoanalyse: Identificere potentielle fremtidige ekstrakrav og vurdere prissikkerheden i tilbuddene.

Tilbudsgranskningen analyseres med vores algoritme som vægter tilbuddet ud fra en række parametre, som samarbejdsevner, kompetencer og mange flere foruden selve prisen. Det gør os i stand til at beregne risikoen på hver enkelt entreprise og det samlede projekt. Er den samlede sikkerhedsfaktor ikke på mindst 98%, så bearbejdes projekt og tilbud indtil dette er opfyldt.

Gennemførelse og Byggestyring

Projekt- og byggeledelse udføres af styringsrådgiveren.

Tydelige krav til entreprenører om fremdrift og kvalitet sikres gennem klare kontraktuelle forpligtelser.

Aktiv deltagelse fra alle aktører i planlægning og koordinering for at sikre overholdelse af tidsplanen og kvaliteten.

Samspil og kommunikation: Facilitere møder mellem forskellige faggrupper for at diskutere fundne problemer og løsninger.

Kontrol af fremdrift og kvalitet: Sikre tydelige krav til entreprenører om fremdrift og kvalitet.

Afslutning og Kvalitetssikring

Kontinuerlig kvalitetskontrol og mangelgennemgang for sikring af fejlfri aflevering. Dokumentation og opfølgning: Samle kommentarer fra faglige og tværfaglige granskninger og prioritere vigtigheden af punkterne.

Opfølgning og løsning: Udarbejde en handlingsplan for at adressere og rette fundne problemer.

Fordelene ved styringsentreprise med tidlig projektgranskning

- Uvildig vurdering: Objektiv vurdering af projektmateriale uden interne interesser.
- Minimering af risici: Tidlig identifikation og adressering af potentielle problemer reducerer risikoen for fejl og budgetoverskridelser.
- Optimering af projektet: Detaljerede analyser og optimeringsforslag forbedrer projektets effektivitet og kvalitet.
- Gennemsigtighed og kommunikation: Klar og gennemsigtig kommunikation styrker samarbejdet mellem alle projektets parter.
- Fuld kontrol og ansvar: Bygherrer bevarer kontrol over projektets økonomi og beslutninger.
- Konflikter minimeres gennem projektgranskning og tidlig entreprenørinddragelse, dialog og samarbejde mellem alle aktører.
- Konflikter og konkurser kan isoleres til en enkelt entreprenør i stedet for en konflikt med totalentreprenøren, som ofte omhandler hele byggesagen.
- Økonomiske besparelser: Ved at eliminere totalentreprenørens avance og risikotillæg opnås betydelige økonomiske fordele.

Garantistillelse og dagbodsbetaling

Ved implementering af dagbod og garantistillelse i konceptet, kan det 1:1 sammenlignes med de garantistillelser og økonomiske ansvarsforhold, som findes i en

totalentreprise. Dette sikrer, at bygherren er stillet mindst lige så godt rent ansvarsmæssigt som ved en totalentreprise. Bygherren har også samme muligheder købs- og salgsmæssigt, hvor garantioverdragelse og dagbod kan indarbejdes i lejeaftaler og overdragelsesaftaler, såfremt bygherren måtte have behov for det.

Ved gennemførelse i styringsentreprise vil økonomien se som angivet i nedenstående tabel:

Entrepriseform	Entreprisenum ekskl. moms	Garanti ved aflevering	Garanti frem til 1 års gennemgang	Dagbod	Bemærkninger
Totalentreprenør	10.000.000	1.500.000	1.000.000	20.000	ABT 18 entreprenørgaranti
Styringsentreprise	10.000.000	1.200.750	915.750	20.000	
Fagentreprenør	5.700.000	855.000	570.000	12.000	AB18 entreprenørgarantier
Byggeplads	399.000				
Projektering	456.000				Projekt- og rådgiverforsikring
Styringsrådgiver	2.305.000	345.750	345.750	8.000	Der tilbageholdes løbende 15% af styringshonorar, samt rådgiverforsikring.
UF 20%	1.140.000				

Som det er vist i tabellen, så tilbyder **TOX** Development at binde sig til afleveringsdato og dagbod, ved at supplere dagboden fra den fagentreprenør som bærer ansvaret for forsinkelsen, og op til den dagbod som en totalentreprenør ville have betalt.

Derudover tilbyder **TOX** Development at der løbende kan tilbageholdes 15% af det faste honorar, som ved aflevering deponeres på en spærret konto indtil 1 års gennemgang, er afholdt og mangelfhjælpning gennemført.

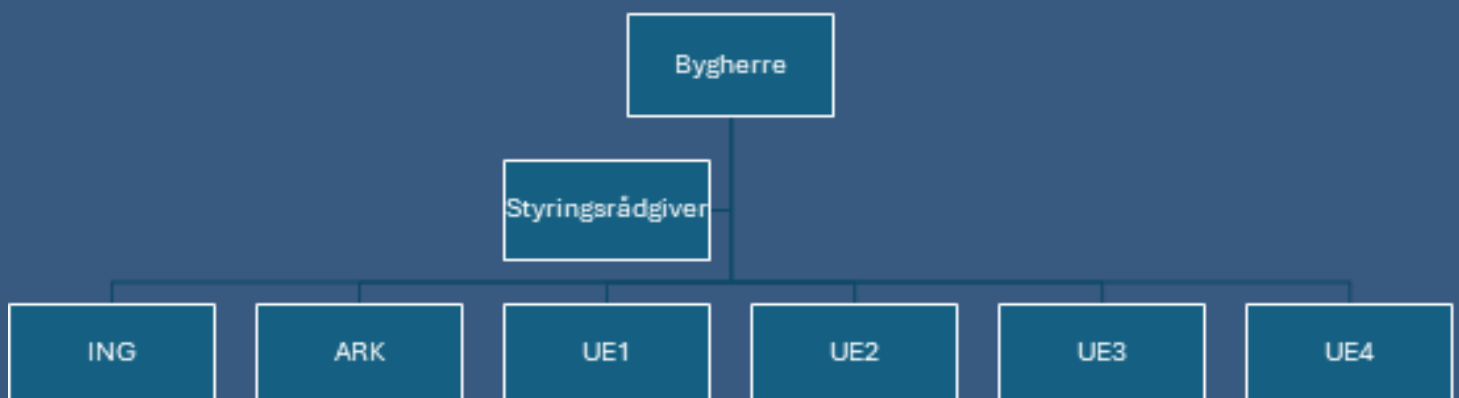
Ved at implementerer dagbod og garantistillelse i konceptet kan det 1:1 sammenlignes med de garantistillelser og økonomiske ansvarsforhold som findes i en totalentreprise.

Ansvarsforhold

Som det fremgår af diagrammet, så er alle aktører i direkte kontraktforhold med bygherren. Da hele koordinerings og styringsarbejdet med de direkte kontraktforhold håndteres af styringsrådgiveren, så er det primært bogføringen som bliver tungere for bygherre.

Stort set alle andre forhold vil blive forbedret med denne organisation fordi bygherren kan isolere og reducerer forhold som normalt kan låse en hel byggesag.

Fleksibiliteten ved ændringer og forsinkelser er meget bedre fordi bygherre er i fuld kontrol og kan manøvrere projekteret derhen det ønskes uden med meget mindre omkostninger, end hvis det var sket i totalentreprise.



Honorarmodeller

TOX Development tilbyder en honorarmodel, der består af et fast honorar og et bonustillæg beregnet ud fra performance. Bonusen aktiveres kun, hvis budgettet holdes eller forbedres, hvilket giver både bygherre og rådgiver en fordel ved at indhente de bedste priser og sikre projektøkonomien. Honorarmodellen er baseret på et estimat af det samlede byggebudget, som danner sammenligningsgrundlag for det faktiske budget. Bonustillægget, som **TOX** Development er berettiget til, er 50% af den faktisk opnåede besparelse i forhold til budget for gennemførelse i hoved- eller totalentreprise.

Opsummering

Styringsentreprise med tidlig projektgranskning giver bygherre mulighed for at opnå fuld kontrol over deres byggeprojekter, samtidig med at risikoen minimeres og økonomiske besparelser realiseres gennem en effektiv og velplanlagt projektledelse. **TOX** Development er dedikeret til at levere skræddersyede løsninger, der imødekommer vores kunders behov og forventninger. Vi sikrer, at byggeprojekter gennemføres med høj kvalitet, til tiden og inden for budgettet.

Parameter	TOX-modellen	Traditionel totalentreprise
Projektansvarlig	Bygherre	Totalentreprenør
Projektøkonomi	Bygherre har fuld kontrol og indsigt	Bygherre har begrænset kontrol og indsigt
Projektbeslutninger	Bygherre har stor indflydelse og fleksibilitet	Bygherre har begrænset indflydelse og fleksibilitet
Projektrisici	Bygherre har lav risiko og professionel rådgivning	Bygherre har høj risiko og afhængighed af totalentreprenør
Projektsamarbejde	Bygherre har et stærkt og integreret projektteam	Bygherre har et svagt og fragmenteret projektteam
Byggeomkostninger	Bygherre sparer op til 15% på byggeriet	Bygherre betaler op til 15% mere for byggeriet

Bygge kvalitet	Bygherre får høj kvalitet gennem optimeret design og udførelse	Bygherre får lavere kvalitet gennem kompromiseret design og udførelse
----------------	--	---