

## ■ HØJ RISIKO

Kontrakten indeholder 7 kritiske afvigelser der kræver afklaring inden underskrift.

### Afklar følgende inden underskrift

#### ■ Afvigende dokumenthierarki skaber uklarhed om forrang

Økonomisk eksponering på 0,5–5% af entreprisensummen ved uklarheder, forsinkelse i afklaring og risiko for afviste ændringskrav.

→ *Krav skriftlig bekræftelse af dokumenthierarki, indfør klar fortolkningsregel og tvistløsningsprocedure, dokumentér alle uklarheder og forbehold løbende.*

#### ■ Bortfald af ret til tidsfristforlængelse ved forsinket fremsendelse af dokumenter

Entreprenøren kan miste krav på forlængelse af tidsfrister selv når forsinkelsen skyldes bygherrens eller tredjeparts forhold (fx forsinket svar fra rådgiver). Konsekvens: økonomisk eksponering ved dagbod/ansvar for forsinkelse. Eksempel: ved en dagbodsats efter standard AB18 (1‰ af entreprisensummen pr. arbejdsdag) vil en overskridelse ved en entreprisensum på 20 mio. kr. svare til 20.000 kr. pr. dag i risiko for bod, samtidig med tab af EOT.

→ *Kræv fjernelse eller blødgøring af bestemmelsen; alternativt indfør undtagelser (fx ved bygherre/rådgiverforsinkelse, force majeure, skjulte forhold), eller at bestemmelsen kun påvirker bevisbyrden. Implementer stram intern dokumentstyring: fast deadline-tracker, skriftlige anmodningsskabeloner og log for rettidighed. Ved eventuel opstået forsinkelse: send straks skriftlig notifikation til bygherren, dokumentér årsag (inkl. evt. bygherres/rådgivers bidrag) og formelt reserver alle rettigheder til EOT og kompensation.*

#### ■ Bredt og uklart kontraktscope med risiko for skjulte ydelser

Potentielle meromkostninger i millionklassen, forsinkelser og risiko for dagbøder ved overskridelse af tidsplan.

→ *Anmod om skriftlig afgrænsning af scope, lav reservationsliste, indlæg budgetreserve og kræv skriftlig ordre før ekstraarbejder.*

#### ■ Entreprenør bærer udgifter til ny samordnet idriftsættelsestest ved uoverensstemmelser

Ekstra testomkostninger, forsinkelse og risiko for dagbøder; økonomisk eksponering kan være betydelig ved større fejl.

→ *Indfør interne pre-tests, krav om dokumentation ved klarmelding, forhandle ansvar for gentagne tests og budgetter test-reserve.*

## ■ **Entreprenøren bærer fuldt ansvar for jordhåndtering, forklassificering og miljøanalyser**

Entreprenøren kan blive pålagt at afholde store, uforudsete omkostninger til miljøprøver, bortskaffelse og genopfyldning. Konsekvensen kan være omkostningsstigninger fra nogle ti- til flere hundrede tusinde kroner ved moderate fund, og millioner ved større forureningsager. Endvidere medfører krav om entreprenørens egen vurdering og dokumentation stor administrativ byrde og risiko for tilbageholdelse ved aflevering, hvis dokumentationen ikke er acceptabel.

→ *Handling: (1) Kræv præcisering i kontrakt/bilag: deling af risiko ved forurening over en tærskel (fx bygherre bærer omkostninger for uventet forurening ud over X kr./m<sup>3</sup> eller kendt forureningsniveau). (2) Anmod om fuldt udbudsgivet geoteknisk baseline og adgang til alle jordundersøgelser; insister på bygherrens ansvar for jordmodtagernes krav eller kompensation ved krav ud over almindelig praksis. (3) Indfør procedure for hurtig ændringsordre ved konstateret forurening (AB18 §23), og få accept af tids- og prisregulering før videre arbejde. (4) Indregn særskilt budgetpost/risikopulje i afrapportering/tilbud og kræв mulighed for interim-ophold uden sanktioner ved miljøprøvesvar.*

## ■ **Kritiske fejl udløser ny 12-ugers test eller forlængelse**

Mindst 12 ugers forsinkelse, øgede omkostninger og risiko for dagbøder; betydelig økonomisk belastning.

→ *Gennemfør omfattende pre-commissioning, aftal ansvar for fejl og budgetter buffer for 12-ugers hændelser.*

## ■ **Manglende udpegnings af projekteringsleder ved entreprenørprojektering**

Risiko for at entreprenøren påtager sig koordinerings- og grænsefladeansvar, ekstraarbejde og forsinkelser der reelt ligger under bygherrens ansvar; kan medføre afviste krav om tidsfristforlængelse eller meromkostning hvis bygherren ikke formelt koordinerer. Konsekvens: øget projektstyrings- og omkoordineringsarbejde, praktisk effekt i form af nødvendige ændringer og koordinering der kan fordyre entreprisen — anbefal at prissætte en risikoreserve og kræve formel udpegnings før projekteringsarbejde igangsættes.

→ *Krav skriftlig udpegnings af projekteringsleder fra bygherren før færdigmelding af projektering; alternativt indføje en kontraktbestemmelse der fastlægger kommunikations- og beslutningsrettigheder (godkendelsesfrister, ansvar for grænseflader). Foretag forbehold i færdigmelding og logfør alle afklaringsforespørgsler; anmod om Afgørelsesfrist (fx 10 arbejdsdage) for bygherrens godkendelse af projektforslag.*

## ■ **Ingen godtgørelse ved ledningsfund/omlægninger**

Entreprenøren bærer 100% af ekstraomkostninger og spildtid ved ledningsfund/omlægninger. En enkelt ledningsomlægning kan medføre meromkostninger i størrelsesordenen titusinder til flere hundrede tusinde kroner afhængig af omfanget; samtidig kan gentagne hændelser akkumulere væsentligt og påvirke fremdrift og likviditet. Ingen automatisk ret til tidsfristforlængelse eller økonomisk kompensation fremgår af teksten.

→ *Immediate handling: (1) Indgiv skriftlig forbehold/rekvirition ved tilbudsafgivelse og ved første konstatering af ledningsfund, henvis til AB18 §23 og kræв særskilt ændringsordre. (2) Anmod bygherre om at bære eller medfinansiere omkostninger ved skjulte ledninger, alternativt at bygherren gennemfører supplerende undersøgelser før start. (3) Dokumentér alle fund, standet arbejde og ekstraomkostninger minutløst (tidstempler, fotos, tidsregistrering) og kræв behandling som ændringskrav straks i overensstemmelse med AB18 §23.*

## ■ **Krav om certificeret projekterende og udførende installatør**

Begrænser basen af mulige underentreprenører/leverandører; kan medføre øgede priser (dyrere, specialiserede leverandører), forsinkelse pga. begrænset kapacitet ved certificerede firmaer og krav om dokumentation. Konkrete konsekvenser: risiko for forlænget anskaffelsestid på kritiske fag (typisk 4–12 ugers længere leveringstid for at finde certificeret underentreprenør) og mulighed for prisstigning på installationsarbejder i disse fag (typisk markant højere tilbudspriser fra specialiserede certificerede installatører — skal estimeres i tilbudsbudgettet som et tillæg).

→ *1) Indhent af bygherren en detaljeret liste over hvilke certificeringer der accepteres (niveau, udsteder, gyldighed) og en erklæring om, hvorvidt alternative kompetencebeviser kan godkendes. 2) Forhandle en kompensations- og tidsreserve: krav om økonomisk kompensation og tidsforlængelse for meromkostninger og forsinkelser som følge af certificeringskravet. 3) Kræv mulighed for at anvende kvalificerede ikke-certificerede entreprenører efter særskilt godkendelse, evt. mod supplerende kontrolaktivitet betalt af bygherren. 4) Sørg for at flowdown af certificeringskrav og sanktioner eksplicit fremgår af kontrakten, så ansvar, dokumentationskrav og konsekvenser er klare.*

## ■ Krav om dokumentation med minimum 5-års reference for gennemprøvede materialer

Kan medføre uacceptabel leveringserstatning eller krav om alternative produkter, forlænge byggemodning og materialegodkendelse med uger pr. produkt (typisk 2–12 uger) og øge omkostninger til tests, referenceindhentning og eventuelt leverandørskifte (estimeret meromkostning: ofte 0,1–1,0% af entreprisesummen afhængig af antal og type produkter). Bygherren kan afvise materialer uden 5-års reference, hvilket kan forsinke aflevering.

→ *Forhandle en lempelse: accepter dokumentation svarende til 'relevant brugserfaring eller testdata' (fx 12–36 måneders dokumentation + producentgaranti), alternativt mulighed for provisorsk godkendelse (midlertidig adgang) med aftalt plan for opfølgende overvågning eller prøvedrift. Kræv også en rimelig godkendelsesfrist fra bygherren (fx 10 arbejdsdage) før materialet kan afvises.*

## ■ Manglende udpegning af projekteringsleder — entreprenøren får udvidet projekterings- og koordinationsansvar

Entreprenøren påtager sig øget projekt- og koordinationsarbejde (løbende møder, kollisionskontroller, revisionsarbejde, udarbejdelse/vedligeholdelse af grænsefladedokumentation) og bærer større risiko for projekteringsfejl og mangelfuld grænsefladeafklaring. Det medfører en betydelig risiko for omprojektering, afhjælpning, merarbejde og krav om ændringsarbejder uden tilsvarende kompensation. Estimerer fra begge fund indikerer meromkostninger i størrelsesordenen ca. 0,5–3% af entreprisesummen afhængig af kompleksitet (konservativt skøn); et mere snævert skøn ved kompleksitet giver 0,5–2% (fx for en 20 mio. kr. entreprise: ~100.000–400.000 kr.). Tidsmæssigt kan manglende klar ledelse/koordinering give forsinkelser og ekstra koordineringstid typisk i størrelsesordenen 2–8 uger eller mere afhængig af problemets omfang. Endvidere øges risikoen for tvister om ansvarsfordeling mellem bygherre/rådgiver og entreprenør samt krav om EOT og økonomisk kompensation, som kan blive svære at håndhæve uden tidlig, skriftlig afklaring.

→ 1) *Kræv skriftlig og navngiven udpegning af projekteringsleder fra bygherren i overensstemmelse med AB18 §17 stk.2-3 før færdigmelding af projekteringsleverancer. 2) Anmod om og kræв dokumenteret formel projektgennemgang (AB18 §19) med bygherrens rådgivere — mødereferater og redegørelser skal foreligge skriftligt. 3) Forhandle klar ansvarsfordeling i kontrakten: byd på, at bygherren/projekteringslederen varetager overordnet koordinering af grænseflader; angiv hvilke koordinationsopgaver (og dermed betaling) der eventuelt pålægges entreprenøren. 4) Kræv at alle ændringer/opdateringer, herunder rettelser fra bygherre/rådgiver, udløser fristforlængelse (EOT) og priskompensation jf. AB18 §23/§25, og dokumentér krav skriftligt (reservér rettigheder via formelle meddelelser). 5) Indfør formelle grænsefladedokumenter (fx scope matrix), krav om beslutningsfrister fra bygherrens rådgiver, navngivne kontaktpersoner, krav om regelmæssige koordineringsmøder med skriftlige referater og hurtig reaktionstid samt særskilt betaling for omfattende koordinations- og kollisionskontrolopgaver. 6) Forhandl indlæg af en projektreserve/kompensation for det ekstra projekteringsansvar, eller alternativt særskilt honorering for løbende projekteringskoordinering og revisionsarbejde. 7) Ved konstaterede projektfejl: send straks formel meddelelse til bygherren om fejls karakter, konsekvenser for pris/tid og krav om afklaring/ændring i henhold til AB18; dokumentér korrespondance løbende for at sikre kompensations- og forsinkelseskrav.*

## ■ Udvidet projekteringsansvar og leverandørprojektering på facade pålagt hovedentreprenøren

Entreprenøren kan blive nødt til at afsætte betydelig ekstra projekteringstid og koordinationsarbejde uden særskilt vederlag; et realistisk minimumsestimater baseret på tilbudslisten er ca. 100 timer projekterings/koordination svarende til ca. 59.100 kr (K99-01) plus typiske tillæg for særlige forhold 26.100 kr (K99-06) => samlet minimum ~85.200 kr. Derudover øget risiko for ændringskrav, projektfejl og efterfølgende afhjælpningsomkostninger (mangelsansvar og ekstraarbejder) samt risiko for tidsoverskridelser og dagbodsansvar, hvis interfaces ikke styres af bygherren.

→ *Krav om skriftlig ændringsaftale før arbejdet påtaget: 1) Forlang at bygherren udpeger projekteringsleder jf. AB18 §17 stk.2 og bekræfter, at bygherren bevarer det overordnede ansvar for grænseflader; 2) Afgræns og beskriv i et tillæg præcis hvilke afleverancer (tegninger, grænseflader, leverandørdata) entreprenøren skal levere, og aftal time-/priskompensation (benchmarket til K99-satserne eller fast pris); 3) Bestem frister for levering af underlag og tegninger, samt krav om kompensation og tidsfristforlængelse hvis bygherrens eller tredje parts leverancer er forsinkede; 4) Indfør en procedure for tværfaglig granskning og godkendelse (jf. AB18 §19) med klare frister.*

---

### **Om denne rapport**

Denne rapport er baseret på en hurtig analyse og viser kun kritiske og væsentlige fund. Moderate og mindre afvigelser er ikke medtaget — se den dybdegående rapport for et komplet billede.

Rapporten er genereret med kunstig intelligens (AI) og kan indeholde fejl eller unøjagtig heder. Den udgør ikke juridisk rådgivning og erstatter ikke gennemgang af en kvalificeret jurist. Byg Agent og dets leverandører påtager sig intet ansvar for beslutninger truffet på baggrund af denne rapport.