|  |
| --- |
| 6. november 2019  DOKNR-2-2647  Side 1 af 5 |

|  |
| --- |
| Ydelsesbeskrivelse for Bygherrerådgivning, 2019 (YBB 19)  Skema til afgrænsning af rådgiverydelser |

Rådgivernes ydelser baseres på rådgivningsaftale jf. ABR 18 forenklet, herunder ydelser jf. Ydelsesbeskrivelse for Bygherrerådgivning, 2019 (YBB 19), udgivet af FRI, Danske Arkitektvirksomheder og Bygherreforeningen.

Skemaet anvendes ved aftaler om bygherrerådgivning, hvor ydelsen skal afgrænses i forhold til bygherre og bygherrerådgiver.

Skemaet er bilag til rådgiveraftalen med det formål at sikre en entydig afgrænsning og beskrivelse af bygherrerådgiverens. Bilaget synliggør endvidere ydelser, der ikke er indeholdt i aftalen, eller påhviler bygherren eller tredjepart.

Ydelsesbeskrivelsen beskriver i kapitel 2-6 fem forskellige organisationsformer. De ikke relevante former bør udgå ved at de tilhørende linjer slettes.

Afgrænsningen af bygherrerådgiverens ydelser i forhold til ydelsesbeskrivelsen fremgår af efterfølgende skema og nærmere anførte ændringer og beskrivelser ud for de enkelte punkter.

Venstre kolonne i skemaet indeholder ydelsesbeskrivelsens overskrifter.

Der er 3 afkrydsningskolonner i skemaet.

Hvor der er afkrydsning i kolonnen markeret ”bygherre” betyder det, at ydelsen varetages af bygherren, eller at ydelsen ikke er relevant for aftalen. Bygherren varetager i alle tilfælde bygherrens ydelser jf. ydelsesbeskrivelsens enkelte punkter og rådgiveraftalen. Ved "bygherre" forstås bygherrerådgiverens aftalepart, også når denne er lejer, investor eller bestiller ifm. OPP-projekter.

Hvor der er afkrydsning i bygherrerådgiverkolonnen betyder det, at samtlige ydelser i ydelsesbeskrivelsens pågældende afsnit inkl. eventuelle underafsnit er indeholdt i bygherrerådgiverens ydelser inden for dennes aftale.

Der er en tredje "tom" kolonne der kan anvendes, såfremt en given opgave skal løses af tredjepart engageret af bygherren.

Hvor afkrydsningen er i parentes, betyder det, at vedkommende part alene medvirker med oplysninger og lignende, men ikke forudsættes at varetage ydelsen.

Kolonnen ”Ændringer og tilføjelser til ydelsesbeskrivelsen” skal bruges til at præciserer ydelsen nærmere i form af udvidelser, begrænsninger eller ændringer af normalydelsen jf. ydelsesbeskrivelsen.

I de enkelte afsnit, særligt i afsnittene ”Indledende rådgivning" og ”Andre ydelser”, vil blot en afkrydsning ikke være tilstrækkelig. Det vil være nødvendigt at angive en yderligere præcisering af ydelsens omfang for at opfylde kravet i ABR 18 forenklet om klarhed til ydelser og vilkår.

| **Afsnit jf. Ydelsesbeskrivelse for Bygherrerådgivning, 2019** | **Bygherre** | **Bygherrerådgiver** |  | **Ændringer og tilføjelser til  ydelsesbeskrivelsen** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| **1. INDLEDENDE RÅDGIVNING** |  |  |  |  |
| 1.1 Ejendomsstrategi |  |  |  |  |
| 1.2 Idéoplæg |  |  |  |  |
| 1.3 Tekniske finansieringsanalyse |  |  |  |  |
| 1.4 Byggeprogram |  |  |  |  |
| **2. BYGHERRERÅDGIVNING VED BYGGERI I FAG-, STOR- ELLER HOVEDENTREPRISE** |  |  |  |  |
| 2.1 Indledende rådgivning |  |  |  |  |
| 2.2 Valg af rådgiver |  |  |  |  |
| 2.3 Projektering |  |  |  |  |
| 2.4 Valg af entreprenør(er) |  |  |  |  |
| 2.5 Udførelse |  |  |  |  |
| 2.6 Aflevering |  |  |  |  |
| **3. BYGHERRERÅDGIVNING VED BYGGERI I TOTALENTREPRISE** |  |  |  |  |
| 3.1 Indledende rådgivning |  |  |  |  |
| 3.2 Valg af totalentreprenør |  |  |  |  |
| 3.3 Projektering |  |  |  |  |
| 3.4 Udførelse |  |  |  |  |
| 3.5 Aflevering |  |  |  |  |
| **4. LEJERRÅDGIVNING** |  |  |  |  |
| 4.1 Indledende rådgivning |  |  |  |  |
| 4.2 Valg af lejemål |  |  |  |  |
| 4.3 Projektering |  |  |  |  |
| 4.4 Udførelse |  |  |  |  |
| 4.5 Aflevering |  |  |  |  |
| **5. INVESTORRÅDGIVNING** |  |  |  |  |
| 5.1 Indledende rådgivning |  |  |  |  |
| 5.2 Projektvurdering |  |  |  |  |
| 5.3 Aftaleindgåelse |  |  |  |  |
| 5.4 Projektering |  |  |  |  |
| 5.5 Udførelse |  |  |  |  |
| 5.6 Aflevering |  |  |  |  |
| **6 TEKNISK BESTILLERRÅDGIVNING - OPP** |  |  |  |  |
| 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 Ibrugtagning |  |  |  |  |
| **7. ANDRE YDELSER** |  |  |  |  |
| Bygherrerådgiverens IKT-ydelser |  |  |  |  |
| 7.1 IKT-strategi |  |  |  |  |
| 7.2 Krav til IKT |  |  |  |  |
| 7.3 Digitalisering af eksisterende forhold |  |  |  |  |
| 7.4 Særlige visualiseringer |  |  |  |  |
| 7.5 Andre digitale ydelser |  |  |  |  |
| Risikoforhold og økonomi |  |  |  |  |
| 7.6 Analyse af markedsforhold |  |  |  |  |
| 7.7 Projektudvikling |  |  |  |  |
| 7.8 Due diligence |  |  |  |  |
| 7.9 Økonomiske analyser |  |  |  |  |
| 7.10 Risikoanalyser |  |  |  |  |
| 7.11 Risikostyring |  |  |  |  |
| 7.12 Forsikringer |  |  |  |  |
| 7.13 Incitamenter |  |  |  |  |
| Forundersøgelser og planlægning |  |  |  |  |
| 7.14 Offentlig planlægning |  |  |  |  |
| 7.15 Vurdering af byggegrunde |  |  |  |  |
| 7.16 Registrering af eksisterende forhold |  |  |  |  |
| 7.17 Geotekniske undersøgelser |  |  |  |  |
| 7.18 Miljøundersøgelser, grunden |  |  |  |  |
| 7.19 Miljøundersøgelser, bygninger |  |  |  |  |
| 7.20 Officielle forretninger |  |  |  |  |
| Interessenter og brugere |  |  |  |  |
| 7.21 Visionsprocesser |  |  |  |  |
| 7.22 Organisationsudvikling |  |  |  |  |
| 7.23 Forandringsledelse |  |  |  |  |
| 7.24 Interessenter og brugere |  |  |  |  |
| 7.25 Særlig mødevirksomhed |  |  |  |  |
| 7.26 Salgsmateriale |  |  |  |  |
| Tvister |  |  |  |  |
| 7.27 Mediation og mægling |  |  |  |  |
| 7.28 Syn og skøn eller voldgift |  |  |  |  |
| Bæredygtighed |  |  |  |  |
| 7.29 Særlige krav om bæredygtighed |  |  |  |  |
| 7.30 Bæredygtighedsledelse |  |  |  |  |
| 7.31 Certificering af bæredygtighed |  |  |  |  |
| Arbejdsmiljø |  |  |  |  |
| 7.32 CSR |  |  |  |  |
| 7.33 Arbejdsmiljøkoordinering i projekteringsfasen |  |  |  |  |
| 7.34 Arbejdsmiljøkoordinering under udførelsen |  |  |  |  |
| Tilgængelighed |  |  |  |  |
| 7.35 Særlige krav om tilgængelighed |  |  |  |  |
| 7.36 Tilgængelighedsprojektering |  |  |  |  |
| 7.37 Tilgængelighedsrevision |  |  |  |  |
| 7.38 Vejledninger om tilgængelighed |  |  |  |  |
| Inventar og udstyr, bygherreleverancer |  |  |  |  |
| 7.39 Standardinventar og -udstyr |  |  |  |  |
| 7.40 Særligt inventar og udstyr |  |  |  |  |
| 7.41 Bygherreleverancer |  |  |  |  |
| 7.42 Kunstnerisk udsmykning |  |  |  |  |
| Udbud |  |  |  |  |
| 7.43 Markedsdialog |  |  |  |  |
| 7.44 Prækvalifikation |  |  |  |  |
| 7.45 Udbud efter Udbudsloven eller EU-direktiv |  |  |  |  |
| 7.46 Forhandling efter Udbudsloven eller EU-direktiv |  |  |  |  |
| 7.47 ESCO-udbud |  |  |  |  |
| Andet, projektering og udførelse |  |  |  |  |
| 7.48 Projektoptimering |  |  |  |  |
| 7.49 Sideordnede/alternative projekter og projektændringer |  |  |  |  |
| 7.50 Opfyldelse af særlige myndighedskrav |  |  |  |  |
| 7.51 Detaljerede tidsplaner |  |  |  |  |
| 7.52 Særlig kvalitetssikring |  |  |  |  |
| 7.53 Byggeledelse |  |  |  |  |
| 7.54 Udvidet fagtilsyn |  |  |  |  |
| 7.55 Særlige forsøg |  |  |  |  |
| Aflevering og drift |  |  |  |  |
| 7.56 Commissioning |  |  |  |  |
| 7.57 ”Som udført” |  |  |  |  |
| 7.58 Flytteplanlægning |  |  |  |  |
| 7.59 Bistand i forbindelse med idriftsætning og drift |  |  |  |  |
| 7.60 Facilities management |  |  |  |  |
| 7.61 5-års eftersyn |  |  |  |  |