**Paradigme**

**for**

**udbud af bygningssyn**

**samt**

**Vejledning i praktisk gennemførelse**

Spørgsmål til paradigmet kan rettes til:

|  |  |
| --- | --- |
| Projektleder | Bygningschef Carsten Kronborg, Region Midtjylland  [Carsten.Kronborg@stab.rm.dk](mailto:Carsten.Kronborg@stab.rm.dk), mobil 2343 6556 |
| Projektdeltagere | Chefkonsulent Poul Heller Bunde, Region Hovedstaden poul.heller.bunde[@regionh.dk](mailto:poul.heller.bunde@regionh.dk), telefon 3866 5951  Byggekonsulent Ole Høgstedt, Region Sjælland  [ohs@regionsjaelland.dk](mailto:ohs@regionsjaelland.dk), telefon 5787 5358/mobil 51 80 03 51    Byggechef Kurt Reitz, Region Sjælland  [kre@regionsjaelland.dk](mailto:kre@regionsjaelland.dk), telefon 5787 5309  Jane Kjær Johansen, Region Syddanmark  [Jane.Kjaer.Johansen@rsyd.dk](mailto:Jane.Kjaer.Johansen@rsyd.dk), mobil 2920 1607  Teknisk koordinator Kaj Hyldgaard, Region Nordjylland  [kho@rn.dk](mailto:kho@rn.dk), mobil 3046 0570  Projektleder Anders Eklund, Region Midtjylland  [anders.eklund@stab.rm.dk](mailto:anders.eklund@stab.rm.dk), mobil 2134 5468  Projektleder Birgitte Nissen, Region Midtjylland [birgns@stab.rm.dk](mailto:birgns@stab.rm.dk), mobil 2938 8949 |

Indhold

[Paradigme for udbud af bygningssyn 4](#_Toc429642871)

[Indledning 4](#_Toc429642872)

[Indhold af udbudsstrategien 4](#_Toc429642873)

[1. Sammenfatning/konklusion/indstilling vedrørende udbuds- og kontraktform 4](#_Toc429642874)

[2. Baggrund og overvejelser om udbudsstrategi 4](#_Toc429642875)

[3. Opgavens karakteristika 5](#_Toc429642876)

[4. Markedsvilkår 5](#_Toc429642877)

[5. Rådgivningsform (valg af rådgivning) 5](#_Toc429642878)

[6. Entrepriseformer og entrepriseopdeling 5](#_Toc429642879)

[7. Udbudsmodel (offentligt udbud, begrænset udbud, med eller uden prækvalifikation, projekt- konkurrence eller konkurrencepræget dialog) 5](#_Toc429642880)

[8. Delkontrakter uden udbud 5](#_Toc429642881)

[9. Optioner 5](#_Toc429642882)

[10. Tidsplan for udbud 5](#_Toc429642883)

[11. Principper for prækvalifikation (udvælgelseskriterier) 6](#_Toc429642884)

[12. Principper for vurdering af tilbud (tildelingskriterier) 6](#_Toc429642885)

[13. Tilbudsvederlag 6](#_Toc429642886)

[Gennemførelse af bygningssyn – praktisk vejledning 7](#_Toc429642887)

[Bygningssyn - proces 7](#_Toc429642888)

[Faseopdeling af ejendomsmassen 7](#_Toc429642889)

[Planlægning og tilrettelæggelse af opgaven 7](#_Toc429642890)

[Bygningssyn – indhold 9](#_Toc429642891)

[Omfanget af det enkelte bygningssyn 9](#_Toc429642892)

[Prioriteringer 11](#_Toc429642893)

[Miljøforhold 11](#_Toc429642894)

[Øvrige forhold 12](#_Toc429642895)

# Paradigme for udbud af bygningssyn

## Indledning

Formålet med nærværende paradigme for udbud af rådgiverydelser vedrørende bygningssyn er, at give ensartede retningslinjer, ligesom forslag til indhold i de enkelte afsnit kan fungere som en tjekliste i forbindelse med udformningen af den konkrete udbudsstrategi.

Der henvises i paradigmet til særskilt *”****Vejledning for udbudsstrategi”***, som indeholder en mere generel gennemgang af de forhold, som det pågældende afsnit i udbudsstrategien bør forholde sig til. Paradigmet bør derfor læses sammen med den tilhørende vejledning.

Det skal fremhæves, at udbudsstrategien er et dynamisk dokument i byggesagen, jf. indledningen til ”*Vejledning for udbudsstrategi”*.

## Indhold af udbudsstrategien

### Sammenfatning/konklusion/indstilling vedrørende udbuds- og kontraktform

Såfremt der foreligger rammeaftaler vedrørende levering af rådgiverydelser der kan anvendes til gennemførelse af bygningssyn, kan tildeling ske direkte ved brug af disse.

Såfremt der skal foretages indkøb af rådgiverydelser i forbindelse med gennemførelse af bygningssyn, skal der almindeligvis foretages ved offentligt EU-udbud, med prækvalifikation, da indkøbet, afhængig af ejendomsmassens størrelse, kan forventes at overskride EU´s tærskelværdi på 1.541.715,- ekskl. moms. Der bør da indgås aftale med udbudsrådgiver som kan vælges ved direkte tildeling.

Såfremt udgiften til indkøb af rådgiverydelser skønnes at ligge under EU´s tærskelværdi, men at være større end 500.000,- gælder Tilbudslovens bestemmelser om annonceringspligt.

Der prækvalificeres 5 – 7 firmaer.

### Baggrund og overvejelser om udbudsstrategi

Gennemførelse af et større generelt bygningssyn har typisk baggrund i regionalt bevilget projekt for gennemførelse af systematisk bygningsvedligeholdelse, ved anvendelse af ekstern rådgivning.

I det omfang der er indgået egne rammeaftaler om levering af rådgivning, vurderes vedrørende muligheden for direkte valg af rådgivere ved træk på disse.

Hvis det ikke er muligt at vælge rådgivere ved anvendelse af foreliggende rammeaftaler kan det afsøges om det er muligt at vælge rådgivere via SKI-aftaler.

Hvis det ikke er muligt at vælge rådgiver via foreliggende ramme- eller SKI-aftaler, bør der indgås aftale med udbudsrådgiver om gennemførelse af offentligt EU-udbud med prækvalifikation.

Udbudsrådgiver kan vælges direkte, da denne rådgivningsydelse forventes at være under EU´s tærskelværdi på området.

### Opgavens karakteristika

Gennemførelsen af en løbende systematisk bygningsvedligeholdelse understøttes ved gennemførelsen af regelmæssige bygningssyn.

For at sikre at disse bygningssyn gennemføres på en professionel og ensartet måde, sker dette som udgangspunkt ved anvendelse af ekstern rådgiver, og ved gennemførelse af et fælles udbud af rådgiverydelser

Med en nuværende ejendomsmasse på ca. XXX.000 m2 er der anslået en samlet udgift til gennemførelse af bygningssyn på ca. X,X mio. kr.

Udbuddet gennemføres i 20XX og bygningssynene gennemføres i 2XXX.

### Markedsvilkår

Opgavens omfang, kompleksitet og størrelse afgrænser mulige aktører til at omfatte større virksomheder, som kan antages at være i besiddelse af de fornødne faglige kompetencer og ressourcer til at løse den samlede opgave på kvalificeret vis, inden for et afgrænset tidsrum og under iagttagelse af egne kvalitetssikringsprocedurer.

### Rådgivningsform (valg af rådgivning)

Det bør overvejes, enten at vælge totalrådgivning, eller delt rådgivning.

### Entrepriseformer og entrepriseopdeling

Det skal sikres at rådgivningen omfatter såvel arkitektoniske, konstruktionsmæssige og installationsmæssige forhold, afhængig af krav til bygningssynets omfang og indhold.

### Udbudsmodel (offentligt udbud, begrænset udbud, med eller uden prækvalifikation, projekt- konkurrence eller konkurrencepræget dialog)

Hvis der gennemføres udbud er det som begrænset udbud med prækvalifikation og efterfølgende tilbudsafgivning, tildelingskriterie bør være økonomisk mest fordelagtige bud.

I udbudsbekendtgørelsens pkt. XXX vedrørende ”begrænsning af det antal økonomiske aktører, som vil blive opfordret til at afgive tilbud eller deltage” er det planlagte antal økonomiske aktører anført til 5-7.

### Delkontrakter uden udbud

Evt. bygherrerådgiver/udbudsrådgiver kan vælges direkte uden udbud.

Tilsvarende kan rådgivning vedrørende andre særlige afgrænsede områder og forhold, og med begrænset omfang, vælges uden udbud.

### Optioner

Det bør overvejes at medtage prissætning for udførelse af bygningssyn på supplerende ejendomme, bygninger, bygningsdele og områder.

### Tidsplan for udbud

Tidsplanen udformes individuelt på baggrund af konklusionerne om kontraktform og udbudsmodel i den konkrete udbudsstrategi, jf. oven for punkt 5-7.

### Principper for prækvalifikation (udvælgelseskriterier)

Dette afsnit udformes i henhold til afsnittet om Prækvalifikation i ”*Vejledning for udbudsstrategi”*.

### Principper for vurdering af tilbud (tildelingskriterier)

Dette afsnit udformes i henhold til afsnittet om Tildeling af kontrakt i *”Vejledning for ud-budsstrategi”*.

### Tilbudsvederlag

Der ydes sædvanligvis ikke tilbudsvederlag.

# Gennemførelse af bygningssyn – praktisk vejledning

## Bygningssyn - proces

### Faseopdeling af ejendomsmassen

Det anbefales indledningsvist at foretage en opdeling af ejendomsmassen i et passende antal faser, således at der kan gennemføres delafleveringer af de enkelte faser.

Den praktiske opdeling bør foretages efter nærmere aftale med rådgiver, og bør tage hensyn til forhold som bygningsmassen areal, den geografiske placering af de enkelte bygninger samt de enkelte bygningers art, anvendelse og kompleksitet.

Ud over den bygningsmæssige afgrænsning kan det overvejes at foretage afgrænsning efter ejerskab/virksomhedsområde.

### Planlægning og tilrettelæggelse af opgaven

#### Før bygningssynet

Det præcise omfang af det forestående bygningssyn fastlægges. I det omfang berørte enheder kan ønske supplerende ydelser leveret, fx supplerende syn af komponenter, bygningsdele, serviceaftaler eller lignende forhold, beskrives de nærmere betingelser herfor.

Økonomisk budgetramme for drift- og vedligeholdsaktiviteterne for aktiviteterne for den kommende 10-års periode afklares og udmeldes af Driftsherren (DH).

##### Rådgivers leverancer

* Vurdering af datagrundlag, herunder fra evt. tidligere foretagne bygningssyn
* Organisering, tidsplanlægning og egen projektledelse af bygningssynene
* Egen kvalitetssikring, herunder vedrørende de udførte bygningssyns form og indhold
* Koordinering med bygherre vedrørende bygningssynets gennemførelse
* Udarbejde forslag til organisering og brug af informationer fra bygningssynet

##### Bygherrens/driftsherrens ydelser

* Afklare og præcisere ønsker og forventninger til samarbejdet
* Afklare, kvalitetssikre, præcisere og tilgængeliggøre bygningsstamdata
* Udarbejde, formidle eller godkende det tekniske grundlag for registreringer, fx prioriteringsliste
* Foretage opfølgning på de afleverede bygningssyn
* Forestå information og etablere kontakt til berørte enheder
* Sikre politisk godkendelse af div. indstillinger og væsentlige dokumenter
* Medvirke ved fremskaffelse af tegninger og anden nødvendig information til brug for bygningssynet samt den efterfølgende vedligeholdsplanlægning.

#### Under bygningssynet

Det anbefales at indlede bygningssynet med et interview af driftspersonalet, og at tage udgangspunkt i aktuelle problemstillinger herfra.

Herefter kan bygningssynet gennemføres i et omfang som beskrevet nedenfor i afsnit ”Omfanget af det enkelte bygningssyn. ”

Ved synets praktiske gennemførelse er det vigtigt at dette gennemføres på et ensartet grundlag, og at der altid foretages en teknisk prioritering af alle registrerede forhold og aktiviteter ved anvendelse af fælles, generel prioriteringsliste.

Det anbefales at der i videst muligt omfang foretages fotoregistrering af registrerede forhold.

Når der observeres forhold som kræver øjeblikkelig aktion, informeres den driftsansvarlige straks.

##### Rådgivers leverancer

* Udarbejdelse af tidsplaner
* Gennemførelse af indledende interview
* Praktisk udførelse af bygningssyn
* Tilpasse beskrivelsen af registrerede forhold til bygherrens/driftsherrens udmeldte forudsætninger, herunder vedrørende økonomi og tekniske prioriteringer
* Udarbejde afrapportering

##### Bygherrens/driftsherrens ydelser

* Definere omfang, herunder udpege ejendomme og bygninger som skal synes
* Fremskaffe dokumenter, herunder tegninger
* Foretage granskning ”ad-hoc”, og godkende fremsendt materiale fra bygningssyn
* Fremskaffe nødvendige ressourcer
* Skaffe adgang til bygninger mv. omfattet af bygningssynet

#### Efter bygningssynet

Registrerede forhold inddateres i vedligeholdssystem, så vidt muligt understøttet af fotodokumentation.

Aktiviteter prissættes ved beregning og overslag. Det anbefales, så vidt muligt at undgå prissætning af rene rådgiverydelser, eksempelvis til gennemførelse af supplerende undersøgelsesaktiviteter, således at det sikres at oplyste udgifter i budgetter er reelle prisoverslag på udførelse af aktiviteter.

For at understøtte vedligeholdsprocessens praktiske implementering anbefales det, at der gennemføres en foreløbig aflevering til DH´s granskning, og at der efterfølgende foretages tilpasning, således at der er accept af indhold hos DH.

Når der er foretaget endelig tilpasning af indhold, herunder vedrørende økonomi og beskrivelse af aktiviteter og omfang foretages klarmelding af ejendom til DH.

Afhængig af behov kan det overvejes at lade en særskilt rapport udarbejde for den enkelte ejendom, indeholdende bygningssynets resultater og anbefalinger.

##### Rådgivers leverancer

* Tilpasse beskrivelsen af registrerede forhold til bygherrens/driftsherrens udmeldte forudsætninger, herunder vedrørende økonomi og tekniske prioriteringer
* Udarbejde afrapportering, generel og evt. matrikulær/pr. ejendom.

##### Bygherrens/driftsherrens ydelser

* Foretage granskning og godkendelse af fremsendt materiale fra bygningssyn

## Bygningssyn – indhold

### Omfanget af det enkelte bygningssyn

Det bør vurderes om økonomiske, praktiske og tidsmæssige forhold, nødvendiggør en afgrænsning af bygningssynets omfang, således at dette kan afvikles inden for givne rammer.

Eksempelvis kan det overvejes i første omgang at lade synets omfang være begrænset til udelukkende at omfatte de udvendige konstruktioner, dvs. klimaskærm og terræn, samt evt. primære basisinstallationer.

Ved nærmere beskrivelse af omfang kan der tages udgangspunkt i opdeling efter valgt klassifikation, fx CCS- Bygningsdele – funktionelle systemer, tekniske systemer eller komponenter.

Ved at anvende samme klassifikationssystem som for øvrige projekter, eksempelvis anlægsprojekter, understøttes muligheden for større overblik over den samlede ejendomsmasse, benchmarking på tværs af enheder, ligesom den praktiske anvendelse af foreliggende digitalt projektmateriale/bygningsmodeller, lettes.

For hver bygningsdel, hvor der skønnes at være et vedligholdsbehov inden for den kommende 10-års periode, beskrives tilstanden kort og der anføres de aktiviteter, som skønnes nødvendige/ønskelige, idet der angives en skønnet pris og et anbefalet udførelsestidspunkt.

Der udarbejdes et 10-årigt budget på baggrund af indrapporterede aktiviteter,

Det anbefales at der fastlægges en bagatelgrænse, men også at der gives mulighed for opsamling af mindre forhold i nødvendigt omfang, således at der også opnås mulighed for et samlet overblik over sådanne småting i fornødent omfang på de synede enheder, hvis dette skønnes påkrævet.

#### Eksempler på beskrivelse af omfang begrænset til klimaskærm og primære basisinstallationer:

##### A Terrænsystem

Fundamenter, inkl. kælderydervægge

Hegnsmure, støttemure, trapper og ramper i terræn, (ekskl. trådhegn)

Belægninger i terræn

##### B Vægsystem

Ydervægge, inkl. inderside af ydervæggene

Ydervægge: Døre, vinduer, porte, solafskærmning, solskærme, skodder, gitre, sålbænke, inddækninger

##### C Dæksystem

Altaner og altangange, inkl. rækværker og brystninger

Dækkonstruktioner i terræn

##### D Tagsystem

Tagkonstruktion, inkl. tagoverflader. (Inkl. indvendig besigtigelse af tagrum)

Tage: Kviste, ovenlys, snefang, tagudhæng, vindskeder, sternbrædder etc…

##### E Gas- og luftsystem

Gasledninger i terræn

##### F Vand- og væskesystem

Vandledninger i terræn.

##### G Afløb- og affaldssystem

Afløb, inkl. brønde i terræn

Regnvandsseparation

Faskiner

Tagrender og nedløb

##### H Køle- og varmesystem

Køling

Varme

##### J Ventilationssystem

Ventilationsanlæg

##### K El-system

Stikledninger, vej- og pladsbelysning

Højspænding

Lavspænding

##### L Automationsystem

Lysautomatik

##### M IT- og kommunikationssystem

Kommunikation, data, information, sikring, proceskontrolanlæg

##### N Transportsystem

Transportanlæg, elevator, lifte

##### P Indretningssystem

Terræn: Småbygninger, trådhegn, plankeværk

### Prioriteringer

Den teknisk ansvarlige for bygningssynet skal sikre at der foretages en teknisk prioritering af alle konstaterede forhold som kræver opmærksomhed, og det skal sikres at den tekniske prioritering altid sker med samme udgangspunkt, fx ved anvendelse af en foruddefineret skala.

Den tekniske prioritering skal bygge på en rent teknisk vurdering, men det bør samtidig være muligt efter bygningssynet at afgrænse og udskille de forhold som almindeligvis har offentlig interesse, eksempelvis vedrørende energi og miljøforhold.

Den endelige prioritering af aktiviteter til praktisk udførelse foretages af ejer, og under et samlet hensyn økonomi og andre forhold, eksempelvis vedrørende anvendelse, brugerønsker mv.

Akut sikkerhedsmæssige forhold, samt lovmæssigt uacceptable forhold til akut udførelse, bør ikke beskrives eller indgå i prioriteringslister eller lignende, da sådanne forhold kræver øjeblikkelig aktion, og således ikke skal prioriteres.

#### Eksempel på prioriteringsliste:

1. Myndighedskrav, funktions- og værdibevarende tiltag, serviceaftaler
2. Risiko for følgeskader, energibesparende foranstaltninger <5 år
3. Forebyggende vedligehold, æstetik, energibesparende foranstaltninger> 5 år
4. Komfort, indeklima, arbejdsmiljø, tilgængelighed
5. Brugerønsker, miljøtiltag

### Miljøforhold

Det anbefales at identificere og registrere omfanget af kendte forekomster af miljøproblematiske stoffer og materialer, fx ved gennemførelse af interview, samt at registrere objekter hvor der er begrundet mistanke om risiko for forekomst.

Når der allerede foreligger registreringer af problematiske forhold, anbefales det at lette tilgængeligheden til disse oplysninger ved direkte henvisning i forbindelse med afrapporteringen fra bygningssynet. Desuden bør der i sådanne tilfælde være henvisninger til div. regelgrundlag, politikker eller retningslinjer mv., som vedrører de registrerede forhold.

#### Eksempler på miljøproblematiske stoffer og materialer:

Asbest: Især tage (Tidsperiode)

Pcb: Jf. div. vejledninger på området (Tidsperiode)

Bly: Især malinger

Materialer: MgO-plader

### Øvrige forhold

Energioptimering: Det anbefales at identificere og beskrive aktiviteter som, udover vedligeholdsmæssige forhold, også indeholder energioptimerende forhold.

Serviceaftaler: Det bør overvejes at identificere og medtage aktiviteter som er indeholdt i serviceaftaler.