



Regler for byggeri i Region Syddanmark

Bygherrepolitik – Byggeregulativ

Udvendig bygningsvedligeholdelse

Senest ajourført den 3. februar 2025

<u>1</u>	<u>FORORD</u>	<u>3</u>
1.1	BYGHERREPOLITIK	3
1.2	BYGGEREGULATIV	3
1.3	UDVENDIG BYGNINGSVEDLIGEHOELDELSE	3
<u>2</u>	<u>GODKENDELSE</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>BYGHERREPOLITIK</u>	<u>5</u>
3.1	INDLEDNING	5
3.2	VELFUNDERENDE OG BÆREDYGTIGE BYGNINGER	5
3.3	EN GRØNNERE BYGNINGSPROFIL	6
3.4	SOCIAL BÆREDYGTIGHED	6
3.5	BYGGESTYRINGSREGLER	6
3.6	KOMPETENCER OG VIDEN	7
<u>4</u>	<u>BYGGEREGULATIV</u>	<u>8</u>
4.1	FORMÅL	8
4.2	ANVENDELSESOMRÅDE	8
4.3	GOVERNANCE	8
4.4	BYGHERREFUNKTIONEN	9
4.5	INDKØB AF RÅDGIVNINGSYDELSER OG ENTREPRISER	10
4.6	ANLÆGSREGNSKABETS GODKENDELSE	10
4.7	FASEBESKRIVELSE	10
<u>5</u>	<u>UDVENDIG BYGNINGSVEDLIGEHOELDELSE</u>	<u>15</u>
5.1	FORMÅL	15
5.2	AFGRÆNSNING	15
5.3	ØKONOMI	15
5.4	INDSATSOMRÅDER	15
5.5	SÆRLIGE TILTAG	16
5.6	GOVERNANCE	17

1 FORORD

Regler for byggeri i Region Syddanmark består af

- ✓ Bygherrepolitik
- ✓ Byggeregulativ
- ✓ Udvendig bygningsvedligeholdelse

1.1 Bygherrepolitik

Bygherrepolitikken giver en beskrivelse af de overordnede hensyn, Regionsrådet vil tage udgangspunkt i som bygherre.

Formålet med bygherrepolitikken er at sikre sammenhæng i arbejdet med regionens bygningsmasse og sammenhæng til nationale og globale målsætninger om at skabe velfungerende og bæredygtige helheder, såvel i det eksisterende byggeri som i det fremtidige byggeri. Overordnet baserer Bygherrepolitikken sig på ønsket om velfungerende, klimavenlige og bæredygtige bygninger, som understøtter Regionens respektive enheders drift.

1.2 Byggeregulativ

Byggeregulativet indeholder beskrivelse af den beslutningsproces, der som udgangspunkt skal følges i anlægssager, og forslag til, hvornår der skal træffes politisk beslutning i sagsforløbet. I bilaget til byggeregulativet beskrives indholdet af de enkelte faser i en anlægssag i Region Syddanmark.

Byggeregulativet gælder i alle sager hvor der gives særskilt anlægsbevilling over 2,5 mio. kr.

Byggeregulativet suppleres af regionens byggehåndbog, som indeholder hjælpeværktøjer og paradigmer for eksempelvis entreprisekontrakter, byggeprogram og byggesagsbeskrivelse. Byggeregulativet udgør sammen med byggehåndbogen Region Syddanmarks samlede byggestyringsregler.

Regionens Bygningsafdeling har ansvaret for vedligeholdelse og udbygning af byggehåndbogen i takt med udviklingen af byggeriets lovgrundlag og øvrige bestemmelser.

1.3 Udvendig bygningsvedligeholdelse

Formålet med systematisk udvendig bygningsvedligeholdelse af bygningernes klimaskærm i regionen er at opnå en høj ensartet vedligeholdelsesstandard på tværs af regionens ejendomme der bevarer bygningernes økonomiske og æstetiske værdi samt bidrager til opfyldelse af Klimastrategiens målsætninger vedrørende miljø, energi, klimatilpasning og CO₂-reduktion.

Der foretages regelmæssige bygningseftersyn af regionens tage og facader (klimaskærmen), som danner grundlag for den efterfølgende vedligeholdelsesplanlægning og indstilling til Regionsrådet om prioritering af midlerne.

2 GODKENDELSE

Regionens Bygherrepolitik med det tilhørende Byggeregulativ godkendes af Regionsrådet.

Dokumenter og paradigmer i Byggehåndbogen vedligeholdes af Regionens Bygningsafdeling (BYG) med inddragelse af relevante eksperter fra regionens driftsenheder og stabsfunktioner samt eksterne samarbejdspartnere.

3 BYGHERREPOLITIK

3.1 Indledning

Med en bygningsmasse på ca. 1,3 mio. m² bruttoetageareal og et årligt anlægsbudget på mere end 300 mio. kr. er Region Syddanmark en af landets største bygningsejere og bygherrer. Samtidigt har byggeri et væsentligt klima- og miljøaftryk.

Regionsrådet finder det derfor vigtigt at få fastlagt en bygherrepolitik, som kan skabe sammenhæng mellem arbejdet med regionens bygningsmasse og de regionale, nationale og globale målsætninger for bæredygtig udvikling. I regionens Klimastrategi og Delstrategi for bæredygtigt byggeri er der sat mål om at nedbringe udledningen af CO₂ og andre klimagasser, fremme omstillingen til mere cirkulær økonomi med mere effektiv brug af ressourcer, herunder råstoffer samt minimere skadesomkostningerne som følge af ekstremt vejr.

Som virksomhed ønsker regionen at nedbringe vores eget klima- og miljøaftryk herunder resourceforbrug samt sikre vores regionale bygninger mod fremtidens klimaudfordringer såsom oversvømmelser grundet ekstremt vejr.

Regionsrådet ønsker at være en bygherre, der via dialogbaseret kommunikation i regionen som helhed og i nærområdet, udviser åbenhed, synlighed og hensynsfuldhed ved opførelse af byggeri.

Overordnet baserer Bygherrepolitikken sig på ønsket om velfungerende, klimavenlige og bæredygtige bygninger, som understøtter regionens respektive enheders drift.

Politikken er baseret på pejlemærkerne for Region Syddanmark som virksomhed:

- ✓ Region Syddanmark er borgernes og patienternes region
- ✓ Region Syddanmark stræber efter at gøre det bedste for borgere og patienter
- ✓ Region Syddanmark prioriterer udvikling af det nære og sammenhængende sundhedsvæsen
- ✓ Region Syddanmark gør nytte af regionale styrker og bidrager til nationale dagsordener
- ✓ Region Syddanmark spiller en aktiv rolle i forskning, innovation og udvikling
- ✓ Region Syddanmarks enheder drives i sammenhæng og med gensidige forpligtigelser
- ✓ Region Syddanmark drives med vægt på klare visioner og spilleregler samt stabil og decentral drift.
- ✓ Region Syddanmark er en god arbejdsplads

Bygherrepolitikken samstemmes og koordineres med regionens Klimastrategi og Delstrategi for bæredygtigt byggeri.

3.2 Velfungerende og bæredygtige bygninger

Bygningerne skal udgøre æstetiske, funktionelle, fleksible og inspirerende fysiske rammer, der er tilpasset omgivelserne og de konkrete funktioner, som de anvendes til. Region Syddanmark ønsker, at dette realiseres gennem bevidst arbejde med bæredygtighed, kvalitet, klimatilpasning og arkitektur.

Region Syddanmarks bygningsmasse skal være præget af forskellig arkitektur, som beriger det offentlige rum og samtidig tilpasser sig omgivelserne. Der skal være tale om en sammen-smeltning af funktionelle, bæredygtige, æstetiske, teknologiske og økonomiske krav.

Region Syddanmark lægger vægt på byggeri af god kvalitet der bestemmes af: Funktionalitet, klima- og miljøbelastning, levetid, driftsvenlighed og udseende.

En rationel udnyttelse af knappe ressourcer er bl.a. at kombinere totaløkonomi og cirkulær økonomi. Ved at fokusere totaløkonomisk er der større sandsynlighed for en sikker drift og

vedligeholdelse, og fokus på cirkulær økonomi kan sikre optimal genbrug og genanvendelse af byggematerialer for på denne måde at nedbringe behovet for udvinding af nye råstoffer.

Regionens bygningsmasse kan således være med til at understøtte Klimastrategiens målsætninger om at reducere affaldsmængder og øge genanvendelse.

3.3 En grønnere bygningsprofil

Af Klimastrategien og Delstrategi for bæredygtigt byggeri fremgår det, at regionen skal reducere energiforbruget og CO₂-udledningen frem mod 2030. Det skal eksisterende og nye bygninger bidrage aktivt til at sikre gennem blandt andet energieffektivisering, energirenovering samt nybyggeri med et lavt klima- og miljøaftryk.

Region Syddanmark ønsker en bygningsplanlægning med fokus på god drift og vedligeholdelse samt effektiv klimasikring, der indarbejder intelligente grønne løsninger i forhold til fremtidens klimaudfordringer.

Dette skal prioriteres og realiseres for hele regionens bygningsmasse gennem en struktureret bygningsvedligeholdelse og -drift ud fra effektive, rationelle og bæredygtige principper samt æstetiske og økonomiske hensyn, herunder både cirkulære- og totaløkonomiske.

Nybyggerier og ombygninger over 25 mio. kr., hvor det er teknisk muligt, jf. kriterierne i DGNB, skal som minimum bæredygtigheds certificeres til DGNB guld. Ved certificeringen sikres en standardisering på et højt kvalitativt niveau, der medfører en grønnere bygningsprofil med en reduceret klima- og miljøbelastning og gør det komparativt med de øvrige regioners arbejde på området. Ved nybyggerier og ombygninger, der ikke bæredygtigheds certificeres, sikres stadig et højt niveau af bæredygtighed gennem de generelle klima- og bæredygtigheds vurderinger, der udføres på alle sager.

3.4 Social bæredygtighed

For Region Syddanmark er kvalitet i byggeriet også bæredygtighed i mere bred forstand, herunder at regionens byggearbejder udføres under ordentlige arbejdsforhold, hvorved forstås overenskomstmæssig sikring af løn- og arbejdstid samt øvrige forhold, at arbejde for et sundt og sikkert arbejdsmiljø efter den danske arbejdsmiljølovgivning, at arbejde for at sikre lærlinge- og praktikpladser til unge på erhvervsuddannelserne i Danmark og at sikre et højt kvalifikationsniveau hos medarbejdere.

Region Syddanmark har af disse grunde i mange år gjort brug af sociale klausuler som en aktiv del af udbudsmaterialet, så der sikres både fair konkurrence og sikkerhed for de ansatte. Der arbejdes således i alle entreprise- og rådgivningskontrakter systematisk med sociale klausuler i form af dels en arbejdsklausul og dels en praktik- og lærlingeklausul. I Region Syddanmarks arbejdsklausul er der kædeansvar, så kravene ikke bare gælder for entreprenøren selv, men også for alle underentreprenører og underleverandører i hele kæden.

Region Syddanmark ønsker at have sikre byggepladser uden ulykker og nærved-ulykker. Regionen arbejder derfor systematisk for at planlægge og tilrettelægge arbejdet i projekteringsfasen samt udføre arbejdet i byggefasen, så det er sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Der er stort fokus på at sikre et godt samarbejde og koordinering med Arbejdstilsynet.

3.5 Byggestyringsregler

Region Syddanmark ønsker, at regionens byggerier afleveres i aftalt kvalitet med mindst mulig klima- og miljøbelastning, med de ønskede funktioner, til tiden og inden for budgettet. Dette gøres bl.a. via et professionelt systematisk planlægningsarbejde med inddragelse af alle relevante interessenter, stram økonomi- og tidsstyring samt ved systematiske klima- og bæredygtigheds vurderinger med for eksempel krav om mål for CO₂ og livscyklus-beregninger i udbud.

Til støtte herfor er der udarbejdet byggestyringsregler, der bl.a. sikrer, at gældende love og regler vedrørende byggeri overholdes. Derudover sikrer regionens byggestyringsregler, at FN's verdensmål, Klimastrategien og Delstrategi for bæredygtigt byggeri integreres med henblik på at reducere klima- og miljøbelastning og højne bæredygtigheden samt skabe et ensartet niveau for byggestandarder og agil styring af indhold, kvalitet, tid og økonomi.

Byggestyringsreglerne består af et byggeregulativ og en byggehåndbog. Sidstnævnte rummer en række administrative retningslinjer og paradigmer med sigte på en ensartet forretningsgang for byggesagerne.

Regionsrådet er bygherre og Regionens Bygningsafdeling (BYG) varetager bygherrefunktionen.

3.6 Kompetencer og viden

For at vi kan nå de nationale og globale målsætninger og de ambitiøse mål for byggerierne i Region Syddanmark, er det afgørende, at vi i regionen har de nødvendige faglige kompetencer.

Region Syddanmark vil derfor gerne fremme kompetencemiljøer, hvor der skabes mulighed for udvikling og videndeling på tværs af organisationens driftsenheder, institutioner og afdelinger. Udsyn er også en vigtig parameter i bestræbelserne på at finde nye intelligente måder at bygge på i fremtiden, og medarbejdernes deltagelse i eksterne vidensnetværk, efteruddannelse og udviklingstiltag vægtes herunder også højt.

For at tilstræbe et ensartet højt professionelt og byggefagligt niveau på tværs af regionens driftsenheder, fælles standarder for byggeprojekterne i regionen og fortsat udvikling af regionens bygherrefunktion varetages gennemførelsen af alle større byggeprojekter af Regionens Bygningsafdeling. Regionens Bygningsafdeling har samtidigt til opgave, at understøtte driftsenheder, institutioner og afdelinger med bl.a. kompetencer og viden inden for følgende byggefaglige områder:

- Gennemførelse af byggeprojekter
- Byggeriets styringsdiscipliner
- Udbudsprocesser indenfor bygge- og anlæg
- Bygningsvedligeholdelse
- Energistyring og energirenovering
- Bæredygtighed og cirkulær økonomi

4 BYGGEREGULATIV

4.1 Formål

Formålet med byggeregulativet er at skabe klare og ensartede retningslinjer for den administrative og politiske behandling af alle regionens bygge- og anlægssager.

4.2 Anvendelsesområde

Regulativet finder anvendelse på alle projekter vedrørende bygge- og anlægsarbejder, hvortil der i henhold til bevillingsreglerne skal søges særskilt anlægsbevilling på over 2,5 mio. kr.

Regulativet finder ikke anvendelse på medicotekniske apparaturanskaffelser.

Regulativet er ikke obligatorisk for byggearbejder, hvortil regionsrådet har givet rammebevilling i årsbudgettet, fx til udvendig bygningsvedligeholdelse.

4.3 Governance

Beslutningsprocessen følger afhængigt af udbudsformen normalt nedenstående faser:

Normalt for hoved-, stor- og fagentrepriser

	Opgavebeskrivelse	Styregruppe	BYG	Regions- råd
1	Idéoplæg	I	U	G
2	Byggeprogram og anlægsbevilling	I	U	G
3	Rådgivervalg og Rådgivningskontrakt	G	U	
4	Dispositions- og projektforslag	G	U	
5	Projektering og udbud	G	U	
6	Licitation og godkendelse	I	U	G
7	Entreprisekontrakter	G	U	
8	Projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn		U + G	
9	Afleveringsforretning	G	U	
10	Regnskabsaflæggelse	I	U	G
11	1-års eftersyn	G	U	
12	5-års eftersyn	G	U	

Normalt for totalentrepriser

	Opgavebeskrivelse	Styregruppe	BYG	Regions- råd
2	Idéoplæg	I	U	G
3	Byggeprogram og anlægsbevilling	I	U	G
4	Evt. Rådgivervalg og Rådgivningskontrakt	G	U	
5	Evt. udbygning af byggeprogram, dispositionsforslag og udbud	G	U	
6	Licitation og godkendelse	I	U	G
7	Entreprisekontrakt	G	U	
8	Projektforslag	G	U	
9	Udførelsesprojekt		U + G	
10	Projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn		U + G	
11	Afleveringsforretning	G	U	
12	Regnskabsaflægning	I	U	G
13	1-års eftersyn	G	U	
14	5-års eftersyn	G	U	

Symbolforklaring

U Udarbejder (ansvar for udarbejdelsen)

G Godkender

I Indstiller (BYG udarbejder dagsordenspunkt til politisk behandling)

I forbindelse med regionsrådets godkendelse af idéoplæg og byggeprogram kan der i den enkelte sag

- vedtages afvigelser i forhold til projektets organisation,
- vedtages anvendelse af andre samarbejds- og udbudsformer (fx partnering eller omvendt licitation),
- vedtages sammenlægning af faser,
- vedtages at licitationsresultatet godkendes af regionsdirektøren/koncerndirektøren.

4.4 Bygherrefunktionen

Regionsrådet er bygherre og Regionens Bygningsafdeling varetager bygherrefunktionen.

Bygherrefunktionen omfatter ansvaret for planlægning, projektering, valg af rådgivere og entreprenører, udførelse af det planlagte byggeri, indhentning af de i regulativet foreskrevne godkendelser og bevillinger.

Regionsrådet og politiske udvalg

- foretager den overordnede styring og planlægning af regionens byggearbejder i forbindelse med regionsrådets vedtagelse af budgettet og investeringsoversigten,
- fastlægger ved budgetlægningen de årlige rådighedsbeløb for hver Driftsenhed. Dette sker sædvanligvis på baggrund af idéoplæg,
- godkender idéoplæg, byggeprogram og meddeler anlægsbevilling til gennemførelse af byggeriet. I særlige tilfælde kan der søges anlægsbevilling til forundersøgelser, udarbejdelse af byggeprogram, grundkøb og eventuel projektering,
- godkender licitationsresultat,
- godkender det endelige anlægsregnskab,
- fastlægger nærmere retningslinjer for administration af regulativets bestemmelser.

Regionens Bygningsafdeling

- udarbejder idéoplæg og budgetgrundlag,
- udarbejder byggeprogram,

- indbyder rådgivere og udarbejder rådgivningskontrakter,
- ansvarlig for udarbejdelse af dispositions- og projektforslag, projektering og udbud
- udarbejder entreprisekontrakter
- udarbejder og godkender projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn,
- udarbejder endeligt anlægsregnskab,
- ansvarlig for afholdelse af afleveringsforretning,
- ansvarlig for 1- og 5-års eftersyn
- Udarbejder indstillinger til regionsrådet om godkendelse af idéoplæg, byggeprogram og licitationsresultat samt meddelelse af anlægsbevilling.

4.5 Indkøb af rådgivningsydelser og entrepriser

Rådgivningsaftaler udarbejdes i overensstemmelse med "Almindelige bestemmelser for rådgivning og bistand" (ABR 18) med Region Syddanmarks tilføjelser.

Har summen af rådgivningskontrakterne en størrelse, så EU's direktiver skal tages i anvendelse, skal der som hovedregel gennemføres et udbud med forudgående prækvalificering af tilbudsgivere. I øvrige sager skal der som hovedregel indhentes tilbud fra 3-4 rådgivere. Fag- og hovedentreprisetilbud indhentes på grundlag af Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 18) med Region Syddanmarks tilføjelser.

Totalentreprisetilbud indhentes på grundlag af Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 18) med Region Syddanmarks tilføjelser.

4.6 Anlægsregnskabs godkendelse

Anlægsregnskab udarbejdes og godkendes som anført i Regler for økonomistyring og registreringspraksis for Region Syddanmark.

4.7 Fasebeskrivelse

Nærværende fasebeskrivelse uddyber indholdet i de enkelte faser, som indgår i byggeregulativets kompetencefordelingsplan. Fasebeskrivelsen suppleres i byggehåndbogen med paradigmer og ydelsesbeskrivelser for de enkelte faser.

Faseopdelingen svarer til faserne i byggeregulativets governance.

4.7.1 Idéoplæg

Idéoplægget indeholder de første tanker og idéer med henblik på eventuel beslutning om opgavens realisering. Idéoplægget udarbejdes typisk i forbindelse med områdets planlægning og senest ved udarbejdelse af budgetbidrag.

Beskrivelse og analyse; Beskrivelse og analyse af projektets formål og idégrundlag i relation til planlægningen for området. Lokalisering af eventuelle særlige indsatsområder og beskrivelse af projektets kapacitets- og arealkrav.

Indledende klima- og bæredygtighedsvurdering; Vurdering af projektet med henblik på reduktion af udledningen af CO₂ og andre drivhusgasser, projektets muligheder for indarbejdelse af cirkulær økonomi, samt projektets klimatilpasning.

Tid og økonomi; Overordnet hovedtidsplan for projektet. Overordnet økonomisk skøn over anlægsudgifter og driftsudgifter.

4.7.2 Byggeprogram og anlægsbevilling

Byggeprogrammet omfatter en koordineret sammenfatning af krav til opgaven. Byggeprogram omfatter normalt følgende:

- *Byggeriets beliggenhed;* Redegørelse for projektets forudsætninger, herunder lovgrundlag, grundforhold og infrastruktur samt beliggenhed og tilpasning til omgivelserne.

- *Disponering*; Fastlæggelse af rumbehov, rumforbindelser, arealer, højder og herunder beskrivelse af fysiske og funktionelle krav.
- *Tid og økonomi*; Faseopdelt hovedtidsplan for projektet. Specificeret økonomisk overslag vedrørende anlægsudgifter og driftsudgifter fordelt på kalenderår.
- *Tekniske krav*; Redegørelse for projektets principielle konstruktioner og installationer.
- *Klima- og bæredygtighedsvurdering*; Viderebearbejdning af klima- og bæredygtighedsvurderingen, herunder beregninger af forskellige løsningsmodeller med henblik på nedbringelse af CO₂ og andre drivhusgasser, cirkulær økonomi (genanvendelse og genbrug af byggematerialer) og klimatilpasning, konkluderende i en foreslået løsningsmodel. Beskrivelse af krav til DGNB-certificering¹ (minimum guld). Endvidere indarbejdes beskrivelse af den sociale bæredygtighed.
- *Særlige forhold*; Overordnet plan for sikkerhed – sundhed.

Det færdige byggeprogram forelægges til politisk godkendelse for Regionsrådet.

Eventuelt grundkøb til projektet, forelægges samtidig til politisk godkendelse.

4.7.3 Valg af rådgiver og indgåelse af rådgivningskontrakt

Til videreførelse af byggesagen kan antages en ekstern rådgiver. Ved fag- eller hovedentreprise antages typisk en totalrådgiver og ved totalentreprise antages evt. en bygherrerådgiver. Rådgiverydelsen udbydes som hovedregel til 3-4 rådgivere. Styregruppen godkender hvilke rådgivere der anmodes om at afgive bud. Der udbydes normalt på baggrund af byggeprogrammet og tildelingskriteriet er som hovedregel det mest fordelagtige tilbud.

Rådgivningskontrakten er et dokument til fastlæggelse af omfanget af rådgivers ydelse i henhold til F.R.I. og Danske Arkitekt Virksomheders ydelsesbeskrivelser. Kontrakter udarbejdes via paradigmer for rådgivningskontrakter i Byggehåndbogen.

4.7.4 Fag- eller hovedentreprise

4.7.4.1 Dispositions- og projektforslag

Dispositions- og projektforslaget omfatter en bearbejdelse af det godkendte byggeprogram i en sådan grad, at alle for projektet afgørende beslutninger er truffet og indgår i forslaget. Det udgør et så gennemarbejdet forslag, at bygherren kan træffe endelig beslutning om opgavens funktionelle, bæredygtige, æstetiske, tekniske og økonomiske løsning.

- *Byggeriets beliggenhed*; Detaljeret redegørelse for grundens arealer, bebyggelsesprocent, parkeringspladser og oplysninger om friarealernes udnyttelse.
- *Disponering*; Disponering af byggegrund, bygningsarealer og rum.
- *Tegninger*; Beliggenhedsplan, plan-, snit- og facadetegninger eventuelle perspektivtegninger samt rumtegninger.
- *Tekniske krav*; Endelig afklaring af konstruktive og installationstekniske principper. Rumskema for hvert rum med detaljerede oplysninger om installationer og fast inventar. Detaljeret forslag til materialevalg for de enkelte bygningsdele.
- *Klima- og bæredygtighed*; Konkretisering af løsningsmodeller, der understøtter de klima- og bæredygtighedsvurderingen, samt DGNB-certificeringsniveauet fastlagt i byggeprogrammet.
- *Tid og økonomi*; Tidsplan for projektering og udførelse samt ajourføring af det økonomiske overslag for projektet.

4.7.4.2 Projektering og udbud

Projekteringen omfatter dokumenterne myndighedsprojekt, udbudsprojekt og udførelsesprojekt. Myndighedsprojekt Udbudsprojekt.

¹ Såfremt DGNB-certificering ikke er mulig pga. projektets udformning eller omfang, skal det beskrives/forklares, hvorfor projektet ikke skal certificeres.

Myndighedsprojektet omfatter en viderebearbejdning af dispositions- og projektforslaget i et sådant omfang, at det kan danne grundlag for myndighedsgodkendelse. Myndighedsprojektet indgår som en integreret del af udbudsprojektet og det efterfølgende udførelsesprojekt.

Udbudsprojektet fastlægger opgaven klart og med en sådan detaljeringsgrad, at det kan danne grundlag for udbud, kontrahering, udarbejdelse af udførelsesprojekt og udførelse.

Udførelsesprojektet baseres på de indhentede og accepterede tilbud fra entreprenører og er en viderebearbejdning af udbudsprojektet til et endeligt projekt, så det kan danne grundlag for entreprenørernes indkøb, forberedelse og udførelse af byggeriet.

Udførelsesprojektet fastlægger opgaven entydigt og med en sådan detaljeringsgrad, at det kan danne grundlag for endelig afklaring af byggetilladelsens betingelser.

- *Myndigheder; Ansøgning om byggetilladelse.*
- *Tegninger og beskrivelse;* komplet tegnings- og beskrivelsesmateriale til grundlag for myndighedsgodkendelse og senere udbud, herunder tilbudslistes.
- *Tid og økonomi;* Tidsplan for byggefasens gennemførelse og ajourføring af projektforslagets økonomiske overslag.
- *Klima- og bæredygtighed;* Valg af løsningsmodeller, der understøtter de klima- og bæredygtighedsvurderingen, samt DGNB-certificeringsniveauet fastlagt i byggeprogrammet

4.7.4.3 Licitation og godkendelse

Licitationsforretningen gennemføres i henhold til tilbudsloven eller EU's udbudsdirektiv.

4.7.4.4 Entreprisekontrakt

Når licitationsresultatet er godkendt indgås entreprisekontrakt(er) og sikkerhedsstillelse fra entreprenøren(erne) indhentes.

4.7.4.5 Projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn

På byggesagen gennemføres der projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn. Regionens Bygningsafdeling er ansvarlig for, at der foretages projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn i det omfang, der er nødvendig for byggesagens gennemførelse.

- *Projektopfølgning;* Inden byggeriet igangsættes granskes projektet for eventuelle fejl og mangler og der gennemføres projektgennemgangsmøder med de enkelte entreprenører.
- *Byggeledelse;* Byggelederen styrer byggeriets samlede tids- og kvalitetsmæssige samt økonomiske forløb tillige med dokumentationen heraf. Byggelederen sikrer desuden koordineringen af fælles byggepladsmæssige aktiviteter.
- *Fagtilsyn;* Fagtilsynet udarbejder en tilsynsplan og forestår den kvantitative og kvalitative kontrol i form af stikprøvevis tilsyn i henhold til tilsynsplanen.

4.7.5 Totalentreprise

4.7.5.1 Præcisering af byggeprogram og udbud

Kvalitetssikring og bearbejdelse af det godkendte byggeprogram i en sådan grad, at alle for projektet afgørende beslutninger er truffet og indgår i det bearbejdede byggeprogram. Det udgør et så gennearbejdet byggeprogram, at bygherren har truffet endelig beslutning om opgavens funktionelle, bæredygtige, æstetiske, tekniske og økonomiske løsning.

- *Byggeriets beliggenhed;* Detaljeret redegørelse for grundens arealer, bebyggelsesprocent, parkeringspladser og oplysninger om friarealernes udnyttelse.
- *Disponering;* Disponering af byggegrund, bygningsarealer og rum evt. i form af skitseforslag.

- *Tekniske krav*; Endelig afklaring af konstruktive og installationstekniske principper. Rumskema for hvert rum med detaljerede oplysninger om installationer og fast inventar. Detaljeret forslag til materialevalg for de enkelte bygningsdele.
- *Klima- og bæredygtighed*; Konkretisering af løsningsmodeller, der understøtter de klima- og bæredygtighedsvurderingen, samt DGNB-certificeringsniveauet fastlagt i byggeprogrammet.
- *Tid og økonomi*; Tidsplan for projektets videre udbud og udførelse samt ajourføring af det økonomiske overslag for projektet.

4.7.5.2 Licitation og godkendelse

Licitationsforretningen gennemføres i henhold til tilbudsloven eller EU's udbudsdirektiv.

4.7.5.3 Totalentreprisekontrakt

Når licitationsresultatet er godkendt indgås totalentreprisekontrakt og sikkerhedsstillelse fra entreprenøren indhentes.

4.7.5.4 Projektforslag

Projektforslaget omfatter en viderebearbejdning af udbuddets dispositionsforslag på grundlag af byggeprogrammet.

- *Byggeriets beliggenhed*; Detaljeret redegørelse for grundens arealer, bebyggelsesprocent, parkeringspladser og oplysninger om friarealernes udnyttelse.
- *Tegninger*; Beliggenhedsplan, plan-, snit- og facadetegninger eventuelle perspektivtegninger samt rumtegninger.
- *Tekniske krav*; Endelig afklaring af konstruktive og installationstekniske principper. Rumskema for hvert rum med detaljerede oplysninger om installationer og fast inventar. Detaljeret forslag til materialevalg for de enkelte bygningsdele.
- *Klima- og bæredygtighed*; Yderligere konkretisering af løsningsmodeller, der understøtter de klima- og bæredygtighedsvurderingen, samt DGNB-certificeringsniveauet fastlagt ved kontraheringen.
- *Tid og økonomi*; Tidsplan for projektering og udførelse samt ajourføring af det økonomiske overslag for projektet.

4.7.5.5 Myndighedsprojekt og udførelsesprojekt

Projekteringen omfatter myndighedsprojekt og udførelsesprojekt. Myndighedsprojektet omfatter en viderebearbejdning af projektforslaget i et sådant omfang, at det kan danne grundlag for myndighedsgodkendelse. Myndighedsprojektet indgår som en integreret del af udførelsesprojektet.

- *Byggeriets beliggenhed*; Detaljeret redegørelse for grundens arealer, bebyggelsesprocent, parkeringspladser og oplysninger om friarealernes udnyttelse.
- *Disponering*; Disponering af byggegrund, bygningsarealer og rum.
- *Tegninger*; Beliggenhedsplan, plan-, snit- og facadetegninger eventuelle perspektivtegninger samt rumtegninger.
- *Tekniske krav*; Endelig afklaring af konstruktive og installationstekniske principper. Rumskema for hvert rum med detaljerede oplysninger om installationer og fast inventar. Detaljeret forslag til materialevalg for de enkelte bygningsdele.
- *Klima- og bæredygtighed*; Yderligere konkretisering af løsningsmodeller, der understøtter de klima- og bæredygtighedsvurderingen, samt DGNB-certificeringsniveauet fastlagt i ved kontraheringen.
- *Tid og økonomi*; Tidsplan for projektering og udførelse samt ajourføring af det økonomiske overslag for projektet.

Udførelsesprojektet fastlægger opgaven entydigt og med en sådan detaljeringsgrad, at det kan danne grundlag for endelig afklaring af byggetilladelsens betingelser.

- *Myndigheder*; Ansøgning om byggetilladelse.
- *Tegninger og beskrivelse*; komplet tegnings- og beskrivelsesmateriale til grundlag for myndighedsgodkendelse og senere udbud, herunder tilbudslistes.
- *Tid og økonomi*; Tidsplan for byggefasens gennemførelse og ajourføring af projektforslagets økonomiske overslag.
- *Klima- og bæredygtighed*; Valg af løsningsmodeller, der understøtter de klima- og bæredygtighedsvurderingen, samt DGNB-certificeringsniveauet fastlagt i byggeprogrammet.

4.7.5.6 Projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn

På byggesagen gennemføres der projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn, typisk af totalentreprenøren og dennes rådgivere. Regionens Bygningsafdeling er ansvarlig for at overvåge, at ydelserne udføres i overensstemmelse med totalentrepriseaftalen.

- *Projektopfølgning*; Inden byggeriet igangsættes granskes projektet for eventuelle fejl og mangler og der gennemføres projektgennemgangsmøder med de enkelte entreprenører.
- *Byggeledelse*; Byggelederen styrer byggeriets samlede tids- og kvalitetsmæssige samt økonomiske forløb tillige med dokumentationen heraf. Byggelederen sikrer desuden koordineringen af fælles byggepladsmæssige aktiviteter.
- *Fagtilsyn*; Fagtilsynet udarbejder en tilsynsplan og forestår den kvantitative og kvalitative kontrol i form af stikprøvevis tilsyn i henhold til tilsynsplanen.

4.7.6 Afleveringsforretning

Afleveringsforretningen; foretages i overensstemmelse med AB18. Inden aflevering foretages mangelgennemgang af rådgiveren, som indkalder entreprenøren til afleveringen og udfører kontrol med mangelfhjælpningen.

4.7.7 Regnskabsaflæggelse

Når byggeriet er færdigt aflægges byggesagens regnskab til politisk godkendelse for regionsrådet.

4.7.8 1-års eftersyn

1-års eftersynet af byggeriet foretages i overensstemmelse med AB18.

Eftersynet foretages af rådgiveren, som indkalder entreprenøren til gennemgangen og udfører kontrol med mangelfhjælpningen.

4.7.9 5-års eftersyn

5-års eftersynet af byggeriet foretages i overensstemmelse med AB18, idet rådgiverens og entreprenørens ansvar forældes efter 5 år.

Eftersynet foretages af en bygningsagkyndig, der har erfaring i bygningseftersyn og bygningsprojektering, og som er uafhængig i forhold til opførelse og driften af byggeriet.

5 UDVENDIG BYGNINGSVEDLIGEHOELDELSE

5.1 Formål

Formålet med systematisk udvendig bygningsvedligeholdelse i Region Syddanmark er at opnå en høj ensartet vedligeholdelsesstandard på tværs af regionens ejendomme der bevarer bygningernes økonomiske og æstetiske værdi samt bidrager til opfyldelse af Klimastrategiens målsætninger vedrørende miljø, energi, klimatilpasning og CO₂-reduktion.

5.2 Afgrænsning

Udvendig bygningsvedligeholdelse vedrører alene bygningernes klimaskærm, herunder facader, kælderydervægge, tage, vinduer og døre, tagrender, nedløb, udskiftning af udvendige solafskærmninger og udvendige trapper i tilknytning til bygninger.

Parkeringsarealer, veje, stier, cykelskure og -stativer, grønne arealer, bygningsdele i terræn og under terræn, herunder eksempelvis læhegn, trapper i terræn, afløbsinstallationer i jord og udvendige tekniske installationer omfattes ikke af modellen.

5.3 Økonomi

På grundlag af de regelmæssige bygningseftersyn og det langsigtede perspektiv, der fastlægges igennem vedligeholdelsesplanlægning og bæredygtighedsvurderingerne for udvendig bygningsvedligeholdelse, indstiller Regionens Bygningsafdeling de relevante vedligeholdelsesprojekter til gennemførelse.

Den endelige prioritering af vedligeholdelsesprojekter forelægges så vidt muligt på samme tidspunkt for regionsrådet til politisk godkendelse.

10 % af den årlige økonomiske ramme afsættes til uforudseelige udgifter og afholdelse af 5-års eftersyn i samtlige byggesager. De 10% indeholder endvidere midler til forundersøgelse og miljøscreening af eksisterende forhold. På baggrund heraf udarbejdes økonomi- og bæredygtighedsvurderinger til efterfølgende års budgetterede vedligeholdelsesprojekter.

5.4 Indsatsområder

5.4.1 Bygningseftersyn

Der gennemføres regelmæssige bygningseftersyn af bygningernes klimaskærm på regionens driftsenheder. Bygningseftersynet foretages visuelt suppleret med en fotoregistrering og med enkelte tekniske hjælpemidler i tæt samarbejde med bygningsansvarlige på de enkelte enheder.

5.4.2 Vedligeholdelsesplanlægning og bæredygtighedsvurderinger

Bygningseftersynet danner grundlaget for den efterfølgende vedligeholdelsesplanlægning og bæredygtighedsvurdering samt indstilling om prioritering af midlerne. Oplysninger om bygningernes tilstand og herunder hvilke vedligeholdelsesaktiviteter, der gennemføres, indstilles i en samlet vedligeholdelsesplan, hvori bæredygtighedsvurderinger indgår, med budget for regionens bygninger, gældende for de kommende år. Ambitionen er at vedligeholdelsesplanen får et flerårigt strategisk perspektiv indeholdende mere langsigtede prioriteringer.

5.4.3 Gennemførelse af vedligeholdelsesaktiviteter

Den praktiske gennemførelse af vedligeholdelsesaktiviteterne koordineres mellem Regionens Bygningsafdeling og driftsenhedens vedligeholdelsesansvarlige. Byggeledelse og fagtilsyn foretages efter nærmere aftale mellem Bygningsafdelingen og driftsenheden, afhængig af vedligeholdelsesprojektets karakter. Ved projekter, hvor der stilles krav om særlig teknisk ekspertise, eksempelvis betonrenoveringer, anvendes eksternt rådgivning.

5.4.4 Opfølgning og regnskab

Behandling af entreprisekontrakter, sikkerhedsstillelser, aftaler om ekstraarbejde, afleveringsforretninger og andre juridiske dokumenter foretages af Regionens Bygningsafdeling. Betaling af entreprenørernes acotobegæringer, regninger og slutopgørelser foretages ligeledes af Regionens Bygningsafdeling.

Regnskabsafklæggelse foretages af økonomistaben ved afdelingen for Regnskab og Finans efter afgivelse af regnskabsbemærkninger fra Regionens Bygningsafdeling. I forbindelse med afslutningen af byggesagen udarbejdes notat, hvori der følges op på bæredygtighedsvurderingens tiltag.

Bygningsafdelingen

- Gennemfører bygningseftersyn og tilstandsvurderinger
- Udarbejder oplæg til vedligeholdelsesplanlægning, bæredygtighedsvurderinger og budgettering
- Indstiller vedligeholdelsesprioriteringen til godkendelse
- Forestår udbud af vedligeholdelsesaktiviteter
- Indgår entreprisekontrakter og eventuelle rådgiverkontrakter
- Sikrer at vedligeholdelsesaktiviteterne gennemføres
- Byggeledelse og fagtilsyn, afhængig af aftalen med driftsenheden
- Foretager betalinger og økonomisk opfølgning
- Gennemfører 5 års eftersyn

Driftsenheder

- Medvirker ved de løbende bygningseftersyn
- Vedligeholdelsesbehov drøftes løbende i samarbejde med Bygningsafdelingen
- Byggeledelse og fagtilsyn, afhængig af aftalen med Bygningsafdelingen
- Koordinerer den praktiske gennemførelse af vedligeholdelsesaktiviteter i eget regi
- Udarbejder forslag til prioritering af vedligeholdelsesaktiviteter, særligt i forhold til øvrige bygningsmæssige aktiviteter på driftsenheden

5.5 Særlige tiltag

5.5.1 Akut

Ved et akut opstået vedligeholdelsesbehov (eksempelvis vandindtrængning/stormskade) er driftsenheden ansvarlig for her og nu aktion, således at ulykken standes og begrænses.

5.5.2 Bagatelgrænse

Der indlægges en bagatelgrænse på 25.000 kr., hvorunder den enkelte driftsenhed af eget driftsbudget selv finansierer vedligeholdelsen.

5.5.3 Bæredygtighedsvurderinger

I forbindelse med det regelmæssige bygningseftersyn udføres bæredygtighedsvurderinger af de vedligeholdelsesmæssige tiltag, herunder vurdering af de økonomiske konsekvenser ved energi- og miljøtiltag ud over det nødvendige for at sikre funktionaliteten.

Bæredygtighedsvurderingerne vil for udvendigt bygningsvedligehold, indeholde vurderinger af:

- Klimatilpasning
- Klimagasser
- Cirkulær økonomi

5.6 Governance

	Opgavebeskrivelse	Sygehus- enhed	BYG	Regions- råd
1	Bygningseftersyn og til- standsvurderinger	M	U	
2	Vedligeholdelsesplanlæg- ning og -prioritering	M	U + I	G
3	Valg af rådgivere (i sær- lige tilfælde)	M	U + G	
4	Udarbejdelse af Udbudsmateriale		U	
5	Valg af entreprenører	M	U + G	
6	Udbud		U	
7	Godkendelse af Licitationsresultat		U + G	
8	Entreprisekontrakter		U + G	
9	Projektopfølgning, bygge- ledelse og fagtilsyn (*)	M/U	M/U	
10	Regnskabsaflæggelse		U + I	G
11	1-års eftersyn	M	U + G	
12	5-års eftersyn	M	U + G	

Symbolforklaring

- U Ansvar for udarbejdelsen
- M Medvirker, deltager i møder, sikrer intern koordinering
- G Godkender
- I Indstiller (udarbejder dagsordenspunkt til politisk behandling)

(*) Afhængig af projektspecifik aftale