



Varde Kommune



# Udbud af byggeopgaver

- en vejledning

146149-13



## Forord

I Varde Kommune har vi mange byggeprojekter, som vi ønsker at udbyde bredt, men også således, at Varde Kommune sikres den optimale kvalitet til den rigtige pris. Samtidig er der talrige love på området, som både giver muligheder og begrænsninger. Efter en rigtig god dialog med erhvervslivet har vi besluttet at justere på den hidtidige udbudsstrategi, således vi indfører en rotationsliste for entreprenørydelser, hvilket vil sikre, at alle som er kvalificeret og ønsker at byde på projekter vil kunne byde på udvalgte opgaver.

Vi har desuden i 2012 vedtaget en vision om, at vi i Varde Kommune vil være den reneste kommune. Renhed i forbindelse med byggeopgaver omfatter blandt andet genanvendelse af, eller virksomhedernes håndtering af, affald fra byggeopgaverne. Anvendte produkter vurderes konkret i forhold til miljømærkning og ISO-certificering. Virksomhedernes bidrag til nedbringelse af CO2 udslip kan indgå i en samlet vurdering af virksomhedens potentiale som samarbejdspartner med Varde Kommune.

Virksomhederne opfordres til at oplyse, hvordan virksomheden håndterer disse ting, i forbindelse med at der gives tilbud på kommunalt udbudte byggeopgaver.

## Indhold

1. Lovgrundlag.....	3
2. Procedure for byggeopgaver.....	3
3. Rådgivningsydelser .....	3
4. Bygherrerådgivning .....	4
5. Projektrådgivning .....	4
6. Valg af rådgiver .....	4
7. Udbud af entrepriser .....	5
8. Særlige vilkår til udbudsmateriale i forbindelse med byggeopgaver. ....	5
9. Retningslinjer for anvendelse af udbudsformer i forbindelse med bygnings og vedligeholdelsesarbejder. (mht. rådgivningsopgaver se pkt. 1.4).....	6

## 1. Lovgrundlag

Love, bekendtgørelser, Almindelige bestemmelser, ydelsesbeskrivelser mm. der har betydning for området:

- Lov nr. 1410 af 7. december 2007, om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter
- Bekendtgørelse nr. 817 af 23. august 2005 om visse udbyderes anvendelse af underhåndsbud efter lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren.
- Bekendtgørelse nr. 280 af 23. marts 2012
- Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed AB 92 og Almindelige Betingelser for totalentrepriser ABT 93
- Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand - ABR 89
- Praktiserende Arkitekters Råd – Danske Ark's ydelsesbeskrivelser
- Foreningen af Rådgivende Ingeniører - FRI's Ydelsesbeskrivelser
- Danske Ark's og FRI's ydelsesbeskrivelser for bygherrerådgivning december 2012.
- Arbejdstilsynets bekendtgørelser, cirkulærer og meddelelser
- Brandtekniske vejledninger
- Gældende Bygningsreglement
- EU's direktiver (v. udbud over EU tærskelværdier)
- Evt. sociale klausuler i udbud
- Bekendtgørelse om anvendelse af IKT i offentligt byggeri

## 2. Procedure for byggeopgaver.

I Varde Kommune er der vedtaget en procedure for byggeopgaver 180431-12.

I proceduren er beskrevet, hvilket ansvar de forskellige aktører har i forbindelse med en byggeopgave, og ikke mindst hvordan og hvornår der skal ske politisk involvering.

Samtidigt beskrives fremgangsmåde for, hvordan man skal gennemføre en byggeopgave, fra ideen opstår til byggeriet er taget i brug.

## 3. Rådgivningsydelser

Teknisk rådgivning er tjenesteydelser og omfatter enten ekstern eller intern rådgivning:

- Bygherrerådgivning
- Projektrådgivning

## 4. Bygherrerådgivning

Bygherrerådgiveren er bygherrens tillidsmand og rådgiver på den konkrete opgave.

Ved byggeopgaver varetager afdelingen Plan og Byg, i samarbejde med den byggende virksomhed, rollen som bygherrerådgiver.

Ved større projekter kan vælges at kontrahere med en ekstern bygherrerådgiver, der i samarbejde med afdelingen varetager bygherrens interesser gennem hele projektforsøbet.

Til de konkrete opgaver udvælges en projektrådgiver fra afdelingens medarbejderstab. Bygherrerådgivning vil i praksis have mange former afhængig af opgavens karakter:

- Udarbejdelse af byggeprogram
- Bistå med udbud af øvrige rådgivningsydelser.
- Bistå med rådgivning der sætter bygherren i stand til at træffe de rigtige og nødvendige bygherrebeslutninger samt sikre gennemførelsen af og opfølgning på disse beslutninger overfor parterne i byggeriet.
- Bistå med at organisere, samordne og koordinere den samlede byggesag med henblik på at tilrettelægge og gennemføre byggeriet efter dets økonomiske, kvalitetsmæssige og tidsmæssige forudsætninger.
- Bistå ved valg af den, til den konkrete opgave, mest hensigtsmæssige samarbejds- og entrepriseform.
- En vurdering og stillingtagen til de projekterende rådgiveres forslag.

## 5. Projektrådgivning

Rådgivningen vil typisk omfatte:

- Udarbejdelse af byggeprogram / dispositionsprogram
- Projekteringsledelse
- Projektering
- Tekniske beregninger
- Udarbejdelse af udbudsmateriale og afholdelse af udbud
- Fagtilsyn
- Byggeledelse
- Projektopfølgning
- Regnskabsafklæggelse

## 6. Valg af rådgiver

Bygherre- og projektrådgivning for alle bygge- og anlægsopgaver skal udbydes efter EU-Udbudsdirektivet, når tærskelværdien for ydelsen overskrides.

Hvis rådgiverydelsen er under EU's tærskelværdi på kr. 1.489.820, kan Tilbudslovens kapitel 6a være gældende for ydelsen. Efter Tilbudsloven har kommunen en pligt til, at der offentliggøres en annonce i pressen eller et elektronisk medie inden tildeling af ordrer på vare- og tjenesteydelser, hvis værdi skønnes at overstige 500.000 kr.

## 7. Udbud af entrepriser

Bestemmelser for udbud af entrepriser er fastsat ved Lov nr. 1410 af 7. december 2007, om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter.

Tilbudsloven giver mulighed for at fastsætte enten laveste pris eller det økonomisk mest fordelagtige tilbud som tildelingskriterier.

Såfremt byggeudgifterne forventes at overskride den til enhver tid gældende tærskelværdi i EU-Udbudsdirektivet, skal bestemmelserne heri overholdes.

Forudsat at byggesummen er under EU's tærskelværdi, har Varde Kommune følgende vejledende retningslinjer for hvilken udbudsform, der vælges afhængig af beløbsgrænser:

*Beløbsgrænser, bygge og anlægskontrakter:*

0 – 3 mio. kr.:

Tilbudsloven – indhentning af underhåndsbud,  
licitation kan anvendes

3 – **37.245.500** kr.:

Tilbudsloven – licitation

Over **37.245.500** kr.:

EU-Udbudsdirektivet – EU-udbud

## 8. Særlige vilkår til udbudsmateriale i forbindelse med byggeopgaver.

Udbudsmaterialet tager udgangspunkt i de vilkår der er i det gældende lovgrundlag. Herudover har Varde Kommune valgt nogle særlige vilkår som kan have relevans for det enkelte udbud, da vi kan fastsætte kriterier for udvælgelse af leverandører, herunder virksomhedens politik for, hvordan der arbejdes med lærlinge og praktikuddannelser.

## 9. Retningslinjer for anvendelse af udbudsformer i forbindelse med bygnings og vedligeholdelsesarbejder. (mht. rådgivningsopgaver se pkt. 1.4)

rådgivningsopgaver se pkt. 1.4)

### **Målsætning:**

- Vedligeholdelsesarbejder skal udføres til laveste eller økonomisk mest fordelagtige pris og til en foruddefineret kvalitet.
- Udførelse af vedligeholdelsesarbejder skal spredes på et passende antal firmaer. Af praktiske årsager tilknyttes til hver institution, en kreds af ”faste” håndværksfirmaer, også kaldt hushåndværkere, repræsenterende hver sit fag til udførelse af akut afhjælpende vedligehold.
- Opgavernes udbudsform skal stå i et rimeligt forhold til opgavens omfang.

### **Udbudsformer:**

Arbejder kan overdrages til en entreprenør:

- Som regningsarbejde
- Efter entreprenørens overslag
- Efter entreprenørens tilbud
- Efter underhåndsbud
- Efter indbudt licitation
- Efter offentlig licitation

### **Regningsarbejde**

Ved regningsarbejde antages en udvalgt entreprenør til udførelse af en opgave. Der betales i regning for ydelsen. Ejendommens ”faste” håndværker indbydes altid til at udføre opgaven.

Generelt udføres arbejde kun i regning, hvis den skønnede værdi af arbejdet er under ca. 75.000 kr. ekskl. moms. Ved akutte skader eller ved midlertidig afhjælpning kan arbejde uanset ovenstående, udføres i regning.

### **Efter entreprenørens overslag**

Ved overslag antages en udvalgt entreprenør til udførelse af en opgave. Overslaget danner grundlag for betaling i regning. Ejendommens ”faste” håndværker indbydes altid til at udføre opgaven, samtidig som 1-3 andre spørges, afhængig af opgavetype. Anvendes f.eks. ved hasteopgaver og hvor stor fleksibilitet er nødvendig.

Arbejdet kan evt. udføres efter overslag, når værdien af de samlede arbejder (håndværkerudgifter) skønnes at have en værdi under ca. 300.000 kr.

### **Efter entreprenørens tilbud**

Ved tilbud antages en udvalgt entreprenør til udførelse af en opgave. Tilbuddet danner grundlag for betaling i regning, eventuelt med aftalte á conto rater indlagt.

Ejendommens "faste" håndværker indbydes altid til at udføre opgaven, samtidig som 1-3 andre spørges, afhængig af opgavetype.

Arbejdet kan evt. udføres efter tilbud, når værdien af de samlede arbejder (håndværkerudgifter) skønnes at have en værdi under ca. 300.000 kr.

### **Efter underhåndsbud**

Ved underhåndsbud indhentes minimum 2 og maksimum 4 underhåndsbud på udførelse af en defineret opgave. Ved indhentning af 4 underhåndsbud skal det 4. underhåndsbud indhentes uden for lokalområdet. Billigste tilbud antages. Dog kan også anvendes økonomisk mest fordelagtige tilbud. Ejendommens "faste" håndværker indbydes altid til at give underhåndsbud.

Arbejde udføres efter underhåndsbud, når værdien af de samlede arbejder (håndværkerudgifter) skønnes at ligge mellem 300.000 og 3.000.000 kr. og når en af entrepriserne skønnes at have en værdi på mere end 300.000 kr. ekskl. moms og når det i øvrigt skønnes hensigtsmæssigt at indlægge konkurrenceparametre.

### **Efter indbudt licitation**

Ved indbudt licitation rettes opfordring til at byde direkte og alene til dem, fra hvem bud ønskes. Udbyder er ved indbudt licitation berettiget til at vælge ud fra annoncerede udvælgelseskriterier og til at forkaste dem alle. Ejendommens "faste" håndværker indbydes altid til at give tilbud.

Indbudt licitation kan bruges når værdien af de samlede arbejder (håndværkerudgifter) skønnes at ligge mellem ca. 300.000 kr. og 3.000.000 kr.

Arbejde udbydes i indbudt licitation, når opgaven er af en sådan karakter, at der kræves særlige kompetencer, og hvor økonomien ikkenødvendigvis vægtes højest.



### **Efter offentlig licitation**

Ved offentlig licitation rettes opfordring til at byde ved bekendtgørelse i dagspresse og på Varde Kommunes hjemmeside til en ubestemt kreds. Udbyder er ved offentlig licitation berettiget til at vælge ud fra annoncerede udvælgelseskriterier og til at forkaste dem alle.

Offentlig licitation bruges, når værdien af de samlede arbejder (håndværkerudgifter) skønnes at ligge over 1.000.000 kr.

Arbejde udbydes i offentlig licitation, når opgaven er en almindelig standardopgave, hvor økonomien vægtes højest.

### **EU-udbud**

Som offentlig licitation.



Arbejder udbydes i EU-udbud når opgaven skønnes at overskride udbudsbeløbsgrænsen.

Vejledningen er godkendt i Varde Byråd den

---

Erik Buhl  
Borgmester

---

Max Kruse  
Kommunaldirektør

Dok.nr. 146149-13

Pjecen er udarbejdet af:

**Plan og Byg**

Toften 2

6818 Årre

7994 6800

vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk