

5. oktober 2006
J.nr. 00.01.A26
KB/HMW

**Procedure og vejledning for
nybygning, om- og tilbygning og renovering af
institutioner og lignende samt
ældre- og handicapboliger,
herunder servicearealer**

Godkendt af Direktionen
den 11. december 2006

Indholdsfortegnelse

Indledning	3
1. Forudsætninger	4
2. Rådgiverform	5
3. Valg af rådgiver	7
4. Projekteringfase og valg af entreprenører	8
5. Særligt om projektering ved støttet byggeri, hvor kommunen er bygherre (ældre- og handicapboliger og servicearealer)	10
6. Omprojektering	11
7. Udbudsform	12
8. Byggefase	16
9. Bygherrens pligter med hensyn til sikkerhed og sundhed	17
10. Praktiske forhold vedrørende økonomistyring	18
11. Aflevering af byggeriet	19
12. Aflæggelse af anlægsregnskab	20
13. Efter aflevering af byggeriet	21
14. Anlægsbevillinger og rådighedsbeløb	24

Indledning

Nærværende procedure og vejledning skal opfattes som et fælles arbejdsredskab for fagcentre og decentrale enheder i forbindelse med nybygning, om- og tilbygning og renovering af institutioner o.l. samt ældre- og handicapboliger, herunder servicearealer.

Formålet er at sikre overholdelse af gældende regler vedrørende bl.a.

- udbud og licitation
- personale- og institutionsinddragelse (f.eks. nedsættelse af byggeudvalg)
- byggelovgivning
- lokalplanforhold
- bortgivelse af arbejde
- rådighedsbeløb, anlægsbevillinger og -regnskaber
- økonomistyring.

Notatet er udarbejdet med udgangspunkt i:

- Kasse- og regnskabsregulativet for Sønderborg Kommune
- Styrelsesvedtægt for Sønderborg Kommune
- Indenrigsministeriets autoriserede kontoplan
- Håndbog for kommunale bygherrer (Kommuneinformation)
- Byggelov og bygningsreglement
- Lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren og tilhørende bekendtgørelse
- Lov om almene boliger
- Bekendtgørelse om støtte til almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.
- Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB 92)
- Alm. bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand (ABR 89)
- Bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier mv.
- Bekendtgørelse nr. 822 af 15. oktober 1997 om eftersyn af byggerier under Byggeskade-fonden

som der henvises nærmere til.

I det følgende anvendes følgende begreber og forkortelser:

Udvalg:	Det udvalg, som byggeriet hører under.
Bygherre:	Det fagcenter, som står for byggeriet.
Byggeudvalg:	Deltagere fra bygherre, institution og Kommunale Ejendomme.

Proceduren og vejledningen, der afløser hidtidige retningslinier, vil løbende blive ajourført administrativt i henhold til ny lovgivning mv.

1. Forudsætninger

Forudsætningerne for beskrivelsen af proceduren i notatet er følgende:

- Byggeriet er - evt. i forbindelse med budgetlægningen - principielt godkendt af Byråd/udvalg for så vidt angår placering, indhold og omfang inkl. inventar mv.
- Kommune- og lokalplanforhold er afklaret.
- Adgangsforhold og trafikale forhold er afklaret.
- Nødvendige miljømæssige og geotekniske undersøgelser er foretaget eller planlægges foretaget.
- Forsyningsforhold er afklaret.
- Overordnet tidsplan foreligger.
- Rådighedsbeløb er afsat i budgettet.
- Finansieringsmuligheder for så vidt angår belåning og tilskud er overvejet/afklaret.
- Driftsmæssige konsekvenser er beregnet og afsat i budgettet.
- Der anvendes totalrådgiver.

2. Rådgiverform

Selv et lille projekt kan kræve, at bygherren skal anvende ekstern hjælp under en eller anden form (eksempelvis, hvis der indgår decideret specialistkunnen i projektbehandlingen).

I dette tilfælde vil det hyppigt dreje sig om kontakt til en enkelt specialist, der yder sin assistance inden for et begrænset område, men hvor sagsbehandlingen i øvrigt varetages af fagcentret (Kommunale Ejendomme).

Såfremt det imidlertid drejer sig om et projekt af en betragtelig størrelsesorden (eksempelvis opførelse af skoler, plejehjem), vil bygherren være stillet over for adskillige muligheder, når der skal vælges strategi og projektorganisation i forbindelse med sagens gennemførelse afhængig af den aktuelle opgaves type, størrelse, karakter og risikoprofil i forhold til det eller de påtænkte rådgiverfirma(er)s erfaring, kapacitet, kompetence, økonomiske soliditet og forsikringsdækning:

- a. Projektet gennemføres udelukkende ved hjælp af fagcentrets egne medarbejdere (Kommunale Ejendomme).
- b. Projektet gennemføres af fagcentrets egne medarbejdere (Kommunale Ejendomme) i samarbejde med eksterne teknikere (gælder såvel arkitekt- som ingeniørdisciplinerne).
- c. Bygherren kontraherer først med en bygherrerådgiver og efterfølgende med eksterne teknikere, der skal forestå det egentlige projekteringsarbejde mv.
- d. Bygherren kontraherer med en totalrådgiver.
- e. Bygherren kontraherer med en arkitekt, eventuelt en landskabsarkitekt samt en eller flere ingeniører (delt rådgivning).
- f. Bygherren udskriver først en konkurrence og kontraherer på basis af resultatet af denne med de nødvendige teknikere.
- g. Bygherren kontraherer med en totalentreprenør.

Bygherren kan som forudsat, jf. afsnit 1, vælge at indgå kontrakt med en totalrådgiver, men såfremt de samlede teknikerhonorarer overskrider den i tjenesteydelsesdirektivet fastsatte tærskelværdi, skal totalrådgiveren udpeges efter en konkurrence/udbudsforretning. Totalrådgiveren er ansvarlig for både arkitekt- og ingeniørdisciplinerne.

Totalrådgiveren kan enten være et enkelt firma, arkitektfirma eller ingeniørfirma, der selv kontraherer med henholdsvis et ingeniørfirma/arkitektfirma (underrådgivere), således at alle de tekniske discipliner er dækket, eller et arkitekt- og ingeniørfirma, der selv råder over den nødvendige ekspertise på alle områder, eller en totalrådgivningsgruppe, hvor et arkitektfirma og et ingeniørfirma har valgt at gå sammen for i fællesskab at løse den pågældende opgave.

Det er i alle tilfælde nødvendigt, at bygherren ved kontraktens indgåelse sikrer sig, at kompetence- og ansvarsforhold mellem de enkelte firmaer er veldefinerede. Herunder, at der er trukket klare skillelinier mellem de enkelte firmaers projekteringsydelser, således at bygherren ikke lades tilbage med ”grænseydelser” mellem projekterne, hvorom der ikke er truffet aftaler.

Det kan aftales, at totalrådgiveren foruden det egentlige projekteringsarbejde, tilsyn mv. helt eller delvist overtager følgende opgaver:

- Licitationer
- Indstilling til bygherre om valg af eksterne rådgivere og entreprenører.
- Ansvar for indhentelse af entreprenørers sikkerhedsstillelse efter AB 92 § 6
- Planlægning og koordinering vedrørende bygherrens pligter m.h.t. sikkerhed og sundhed på arbejdspladsen (jf. afsnit 9)
- Ansvar for økonomiberegning og udarbejdelse af endeligt byggeregnskab
- Udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner
- Evt. ansvar for afholdelse af 5-års tilsynet

Totalrådgiveren vil i hele projektforsløbet således kunne blive ansvarlig for planlægning, projektering, udbud til entreprenører, byggeledelse og -administration.

3. Valg af rådgiver

Sønderborg Kommune anvender normalt totalrådgiver. Valget af totalrådgiver sker efter følgende køreplan:

- Bygherren indhenter gennem udvalget/Byrådet anlægsbevilling til rådgiverydelse og evt. til hele projektet.
- Bygherren indhenter gennem udvalget evt. bemyndigelse til bortgivelse af rådgiverydelse, evt. hele projektet.
- Ved tilbudsindhentning på rådgiverydelsen udarbejder Kommunale Ejendomme sammen med bygherren - og efter anmodning fra bygherren - liste over rådgivere, som skal inviteres. Listen skal omfatte 1-3 lokale rådgivere og 1-3 ikke-lokale rådgivere. Det skal i forbindelse med tilbudsindhentningen være afklaret, på hvilket grundlag tilbud vælges (jf. i øvrigt lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren).
- Kommunale Ejendomme udarbejder udbudsmateriale, byggeprogram/dispositionsforslag til udbud af rådgiverydelsen baseret på forudsætningerne om rådighedsbeløb, omfang, indhold og placering af projektet, overordnet tidsplan mv., jf. afsnit 1.
- Kommunale Ejendomme indhenter tilbud på rådgiverydelsen.
- Byrådet/udvalget/bygherren bortgiver rådgiverydelsen på baggrund af indstilling fra Kommunale Ejendomme (afhængig af om bemyndigelse hertil er delegeret til udvalg/bygherre). Kommunale Ejendomme varetager det praktiske arbejde omkring bortgivelsen og opfølgning på kontrakten.

Ovennævnte beskriver den normale indhentning af tilbud. Det kan i konkrete situationer være hensigtsmæssigt at anvende underhåndsbud (jf. side 14).

4. Projekteringsfase og valg af entreprenører

Når totalrådgiveren er valgt, gennemføres projekterings- og udbudsfasen således:

- Bygherren nedsætter et byggeudvalg med repræsentanter for
 - bygherre
 - institution
 - Kommunale Ejendomme.

I visse tilfælde nedsættes byggeudvalget i forbindelse med udarbejdelse af byggeprogram/dispositionsforslag.

De tre interessenter udpeger hver deres repræsentanter. Bygherren fastsætter antallet af repræsentanter fra institutionen. Relevante tillids- og sikkerhedsrepræsentanter skal deltage.

- Bygherren indkalder til møde mellem rådgiver og byggeudvalg med henblik på planlægning af forløbet.
 - Udarbejdelse af projektforslag samt udgiftsoverslag, der indeholder totaløkonomiske beregninger og driftsbudget. Ved boliger beregnes lejen. I denne fase afholdes møder mellem byggeudvalg og rådgiver efter behov. Afhængigt af projektets omfang afholdes typisk 3-4 af denne type møder inkl. afsluttende godkendelsesmøde.
 - Projektforslaget forelægges SISU til udtalelse.
 - Forelæggelse af projektforslag for udvalget, evt. Byrådet, afhængig af udgiftsoverslagets størrelse i forhold til rådighedsbeløbet. For støttet byggeri skal projektforslaget dog altid forelægges Byrådet til godkendelse, jf. afsnit 5.
 - Ved støttet byggeri skal skema A udfyldes i samarbejde med Teknisk Sekretariat, idet Teknisk Sekretariat har ansvaret for indberetningen på BOSSINF.
 - Udarbejdelse af detailprojekt.
 - Afsluttende møde mellem rådgiver og byggeudvalg for endelig godkendelse af projekt.
 - Rådgiveren foranlediger afholdt licitation og indhenter byggetilladelse.
 - Bygherren indhenter anlægsbevilling gennem udvalget/Byrådet, hvis bevilling ikke er meddelt i forbindelse med bevilling til rådgiverydelse. Hvis licitationsresultatet overskrider bevillingen, foranlediger bygherren tillægsbevillingsansøgning til Byrådet gennem udvalget. Hvis licitationsresultatet ligger under bevillingen, er der som udgangspunkt en besparelse, der tilføres kassebeholdningen, hvis de materielle forudsætninger for bevillingen opfyldes i licitationsresultatet.
- Evt. låntagning iværksættes af økonomisk afdeling.

- Ved støttet byggeri skal skema B og U udfyldes i samarbejde med Teknisk Sekretariat, der indberetter på BOSSINF. Skema B og U skal indberettes senest 9 mdr. efter indberetningen af skema A, og før byggeriet påbegyndes.
- Udvalget/bygherren bortgiver arbejdet på baggrund af indstilling fra Kommunale Ejendomme. Kommunale Ejendomme varetager det praktiske arbejde omkring bortgivelsen.

5. Særligt om projektering ved støttet byggeri, hvor kommunen er byggherre (ældre- og handicapboliger og servicearealer)

Udvalget forbereder og indstiller byggeprojektet med økonomiske beregninger til Økonomiudvalgets og Byrådets godkendelse. I den vurdering bør indgå totaløkonomiske vurderinger, driftsbudgetter og beregninger af lejen.

Når der er tale om støttet byggeri, er kommunens tilsagn og godkendelser også tilsagn og godkendelser på Statens vegne. Staten fører tilsyn via de indberetninger, kommunen skal foretage på skemaerne A, B, C og U. Derfor skal kommunen også udfylde skemaerne A, B og C, når kommunen er byggherre. Men det er ikke et lovkrav, at Byrådet udtrykkeligt skal godkende de pågældende skemaer, der primært er et registreringsværktøj.

Byrådet skal blot godkende det indholdsmæssige. Ved bygherrer uden for kommunen, kan det være mest praktisk at sammenkæde godkendelsen med skemaerne, men det er stadig det indholdsmæssige, som er det relevante. Det afspejler sig f.eks. i støttebekendtgørelsens § 26, stk. 1 og kommentaren hertil, hvor det fremhæves, at bygherren skal have skriftlig besked om tilsagnet og betingelserne herfor. Det vil ikke være nok at meddele, at skema A er godkendt. For kommunale bygherrer skal der ikke laves interne skriftlige beskeder om tilsagnet. Det fremgår af § 26, stk. 2: ”Ved tilsagn til almene ældreboliger eller servicearealer, hvor kommunen er byggherre, betragtes tilsagnet som afgivet, når kommunalbestyrelsen har godkendt anskaffelsessummens bestanddele, jf. kapitel 3 og for servicearealer, jf. § 57, stk. 2”.

Når udvalget derfor har lavet en forsvarlig sagsbehandling, hvor alle relevante vurderinger er foretaget og Byrådet har godkendt projektet, behøver der ikke yderligere udtrykkelig godkendelse af skema A, B, C og U. Fagcentret har derimod en forpligtelse til samtidig med godkendelsen at indberette på BOSSINF de pågældende skemaer.

- Indberetning af skema A sker, når Byrådet har givet tilsagn til projektet med angivelse af anskaffelsessummens bestanddele på baggrund af de relevante og nødvendige vurderinger, der er foretaget. Denne samtidige registrering er meget vigtig for at få statsstøtte for det pågældende finansår.
- Indberetning af skema B og U sker, når licitation har været afholdt, og man derfor kender det egentlige prisniveau. Indberetningen skal ske, inden byggeriet starter. Hvis der ikke allerede foreligger en tilstrækkelig bevilling fra Byrådet, skal sagen selvfølgelig også for Byrådet.
- Indberetning af skema C sker, når byggeregnskabet foreligger.

Ansvar for forelæggelsen for Økonomiudvalg og Byråd ligger hos det fagcenter hvorunder byggeriet hører, men fagcentret samarbejder med Teknisk Sekretariat omkring indberetningen af skemaerne A, B, C og U, idet Teknisk Sekretariat har ansvaret for indberetningen.

6. Omprojektering

For at sikre sig mod større økonomiske overraskelser, kan der i kontrakten indarbejdes en såkaldt omprojekteringsklausul.

Det betyder, at rådgiveren påtager sig at omprojektere gratis, såfremt byggeudgiften ved den senere tilbudsindhentning som følge af forhold, der var eller burde være kendt på overslags-tidspunktet, viser sig at overstige det med projektforslaget godkendte forslag.

Forudsætningen herfor er, at bygherrens ønsker og forventninger til sit kommende byggeri fra starten er veldefinerede f.eks. i form af et detaljeret byggeprogram. Der skal allerede i rådgiverkontrakten være fastsat en økonomisk ramme, og det skal entydigt fremgå, om denne ramme omfatter samtlige håndværkerudgifter, eller om også andre udgifter skal være indeholdt. Det skal fremgå, på hvilket tidspunkt rammen skal være gældende og hvorledes, dvs. med hvilket indeks rammen skal reguleres i forhold til forventede prisstigninger.

Yderligere skal det af kontrakten fremgå hvilken licitationsform, der skal anvendes ved indhentning af tilbud, og om disse skal afgives som fast pris eller med mulighed for indeksregulering.

Omprojekteringen, der udføres i samarbejde med bygherren, skal resultere i et projekt, der ligger inden for den givne økonomiske ramme, og principielt uden at programmets intentioner ændres væsentligt. I tilfælde af omprojektering har rådgiveren krav på tidsfristforlængelse i forhold til en aftalt projekteringsplan.

Det skal bemærkes, at årsagen til, at den økonomiske ramme overskrides, kan være, at bygherren under projekteringen er fremkommet med en række ønsker, der ligger ud over det oprindelige projekteringsgrundlag. Står det ikke rimeligt klart, at en indarbejdelse af disse ønsker i projektet vil have væsentlige økonomiske konsekvenser, vil rådgiveren dog have pligt til at orientere bygherren herom.

7. Udbudsform

Bygge- og anlægsarbejder kan udbydes i

- bygherreleverance
- fagentreprise
- hovedentreprise
- totalentreprise
- tidligt udbud
- partnering
- m.v.

En entreprise omfatter normalt entreprenørens indsats på byggepladsen samt entreprenørens leverancer af de materialer eller komponenter, som hører til den pågældende entreprise. Byggherren kan vælge mellem samtlige af de nævnte entrepriseformer.

a. Bygherreleverance er en anden mulighed for leverance til byggeriet. Det må naturligvis være nøje præciseret i udbudsmaterialet, hvornår der er tale om at byggherren selv ønsker at stå for de nødvendige leverancer til byggeriet.

b. Fagentreprise betyder, at arbejdet opdeles i et antal entrepriser med henblik på indgåelse af separate aftaleforhold med en række entreprenører. Oftest foretages opdelingen i forhold til byggeriets traditionelle fagopdeling.

Styrken ved fagentrepriseformen kan siges at være, at den giver mulighed for en udbredt konkurrence mellem entreprenørerne. Kravene til byggherren ved fagentreprise er en betydelig og kontinuerlig styringsindsats for at få de hver for sig uafhængigt antagne led til at arbejde smidigt og effektivt sammen.

Når byggherren vælger **hovedentreprise**, entreres der med en enkelt entreprenør - hovedentreprenøren – som herved står for styringen af samtlige byggearbejder. Byggherren fritages således for styringsopgaven, men har normalt betalt sig fra denne fritagelse i form af det hovedentreprisesalær, som hovedentreprenøren tillægger sin tilbudssum.

Der er tale om **totalentreprise**, når entreprenøren står for såvel udførelse som projektering. Herved er byggherren koblet af styringen og udformningen af projektet og byggeriet bortset fra de i et eventuelt byggeprogram fastlagte rammer.

De konkurrenceformer, som den kommunale bygherre kan benytte sig af, når man bevæger sig under tærskelsværdierne for EU-udbud, er defineret i tilbudsloven. Det er:

- offentlig licitation
- begrænset licitation
- underhåndsbud, som er alle andre former for tilbudsindhentning.

c. Tidligt udbud i fagentreprise betyder at byggherren på et tidligere tidspunkt end sædvanligt inddrager entreprenører og leverandører i den traditionelle projektering. Udbudsformen vil her typisk være en beskrivende mængdefortegnelse på et dispositions- eller projektforslag.

d. Partnering er en videreudvikling af modellen ”Tidligt udbud”. Partnering er en samarbejdsform, der i praksis inddrager alle parter fra brugere til entreprenører i byggeriets forskellige faser og etablerer en samarbejdsform, der med afsæt i fælles værdier og mål øger den gensidige respekt og tillid mellem parterne. Partnering er ikke en genvej til hurtigt og billigt byggeri, men en samarbejdsform, som, under forudsætning af at alle parter engagerer sig i et åbent tillidsbaseret samarbejde, kan føre til større kvalitet.

e. Offentlig licitation er, som navnet angiver, karakteriseret ved, at opgaven annonceres offentligt, og at alle interesserede får lejlighed til at afgive bud.

Offentlig licitation kræver en temmelig stor ressourceindsats i bygherrens organisation, og det bør derfor overvejes, hvornår det offentlige udbud er egnet. Det giver sig selv, at der ved offentlig licitation opnås den størst mulige konkurrence mellem de bydende.

Ressourceforbruget viser sig på bygherrens side i form af krav om fremstilling af og afholdelse af udgifter til udbudsmaterialet i et betydeligt antal eksemplarer.

Vælges offentlig licitation, er det overordentligt vigtigt at være omhyggelig med udbudsmaterialets udformning, således at de indkomne tilbud er sammenlignelige. Der er særlig grund til at hæfte sig ved kombinationen af offentlig licitation med fagentreprise, idet bygherren her ofte vil komme i den situation, at han står med en række entreprenører, der ikke har kendskab til hinanden eller indvundne erfaringer i samarbejde med hinanden. Dette forstærker kravene til bygherrens organisationsevne og styringsevne.

En yderligere grund til at overveje, hvornår offentlig licitation er hensigtsmæssig, og i hvilke sager denne form specielt vil egne sig, er den betragtelige ressourceindsats, som vil blive anvendt fra de bydendes side.

Det må derfor tilrådes, at bygherren overvejer, hvorvidt sagen er stor nok til at bære en offentlig licitation, og om den indholdsmæssigt egner sig til offentlig licitation.

f. Begrænset licitation er karakteriseret ved, at bygherren henvender sig til en kreds af entreprenører, som han anmoder om at afgive bud på et givet arbejde. Der kan være tale om begrænset licitation i den form, at bygherren henvender sig til et antal entreprenører, han selv vælger og typisk vil have et forhåndskendskab til, eller i den form, at der foretages en annoncering efter interesserede (prækvalifikationsrunde).

Bygherren opfordrer herefter blandt den kreds, der henvender sig, et antal til rent faktisk at afgive bud på opgaven.

Muligheden for at holde sig inden for en kreds af entreprenører, som bygherren har et vist forhåndskendskab til, kan befri bygherren for overvejelser om, hvorvidt den lavestbydende vil være i stand til at udføre opgaven.

Der er lovmæssigt sat nogle begrænsninger for, hvor frit bygherren kan vælge entreprenører til at afgive bud:

- Bygherren må ikke indhente tilbud på udførelsen eller indhente et totalentreprisetilbud fra et firma, der på samme opgave virker som f.eks. rådgiver eller forretningsfører for bygherren.
- Hvis 2 firmaer kan betragtes som én virksomhed, må der kun indhentes tilbud fra det ene.
- Den samme kreds af virksomheder må ikke indbydes ved hvert udbud.

For at sikre tilstrækkelig konkurrence skal bygherren normalt indbyde mellem 5 og 7 bydende, hvoraf mindst 2 skal være uden for lokalområdet. Såfremt der kan sikres den fornødne konkurrence, kan der indbydes ned til 3 bydende, heraf 1 uden for lokalområdet.

Det skal af opfordringen til at afgive bud fremgå, om opgaven vil blive tildelt efter kriteriet, det laveste bud eller efter kriteriet, det økonomisk med fordelagtige bud. Anvendes tildelingskriteriet, det økonomisk mest fordelagtige bud, skal selve tildelingen af arbejdet ske på grundlag af saglige, objektive og ikke diskriminerende kriterier.

Disse såkaldte delkriterier skal i licitationsbetingelserne angives i prioriteret rækkefølge, medmindre det ikke er muligt. Under alle omstændigheder skal det oplyses, med hvilken vægt prisen vil indgå i bedømmelsen.

Begrænset licitation har i ressourcemæssig henseende den fordel, at kun et mindre antal entreprenører udarbejder tilbud uden at få del i opgaven, samtidig med at bygherrens ressourcenindsats ved bedømmelse af tilbuddene er tilsvarende begrænset – men dette sker som før angivet på bekostning af den helt frie konkurrence, der ligger i den offentlige licitation.

g. Ifølge tilbudsloven anvendes **underhåndsbud** som betegnelse på de tilbud, der indhentes på anden måde end ved licitation. Typisk indhentes underhåndsbud, ved at bygherren direkte henvender sig til en eller flere entreprenører for at modtage deres priser på udførelsen af et stykke arbejde.

Underhåndsbud kan, med mindre helt særlige forhold taler for det, kun indhentes på bygge- og anlægsarbejder med en anslået samlet værdi ekskl. moms på 1 mio. kr. eller derunder.

8. Byggefase

Selve byggeperioden forløber således:

- Rådgiver indkalder til byggemøder mellem rådgiver og entreprenører. Rådgiver udarbejder referater. Hvis der ikke er rådgiver på, ligger det nævnte ansvar ved Kommunale Ejendomme.
- Kommunale Ejendomme følger byggeriet nøje gennem referater fra byggemøder mv. og sikrer information til institutionen/bygherren.
- Bygherren er – gennem Kommunale Ejendomme – ansvarlig for, at der løbende er overblik over økonomien i projektet samt for evt. tilsagn om tillægsydelser.
- Der afholdes efter behov møder i byggeudvalget. Såfremt rådgiver skal deltage i disse møder, skal det være præciseret i udbudsmaterialet. Er dette ikke tilfældet, må der påregnes ekstra udgifter til rådgiveren.

Som eksempler på, hvornår der kan være behov for møder i byggeudvalget, kan anføres:

- Væsentlige økonomiske eller fysiske ændringer i projektet (evt. også politisk behandling).
- Valg af farver/inventar.

Bygherren afklarer sammen med Kommunale Ejendomme og rådgiver behovet for møder i byggeudvalget.

Der afholdes normalt rejsegilde i byggefasen. Kommunale Ejendomme aftaler tidspunktet med rådgiver og bygherre. Kommunale Ejendomme varetager det praktiske arrangement i forbindelse med rejsegildet, mens bygherren sørger for indbydelser mv.

9. Bygherrens pligter med hensyn til sikkerhed og sundhed

Bygherres pligt til at sikre byggepladsens sikkerhed og sundhed i forbindelse med dens indretning og drift er blevet skærpet. Hvis der på byggepladsen vil være to eller flere arbejdsgivere, som samtidigt beskæftiger flere end 10 personer, er det bygherrens pligt at afgrænse, planlægge og koordinere byggepladsens sikkerheds- og sundhedsarbejde.

- Afgrænsning

Det er bygherrens pligt, inden et byggeri påbegyndes, at træffe aftale med de enkelte entreprenører, så der ikke på noget tidspunkt opstår tvivl, om hvilken arbejdsgiver på byggepladsen, der har ansvar for etablering, vedligeholdelse og fjernelse af de forskellige sikkerhedsforanstaltninger i fællesområderne.

- Planlægning

Bygherren skal udarbejde en skriftlig plan for sikkerheds- og sundhedsarbejdet på byggepladsen og sikre, at den løbende ajourføres, og at den i hele byggeperioden er tilgængelig for de ansatte og arbejdsgiverne på byggepladsen. Planen skal sikre, at alle risici på byggepladsen er identificeret, vurderet og i nødvendigt omfang imødegået og afmærket, inden arbejdet igangsættes. Planen, der skal foreligge som et samlet dokument, skal endvidere indeholde tegninger og beskrivelse af, hvorledes byggepladsen indrettes og arbejdet organiseres specielt med hensyn til i hvilke perioder

I Arbejdsministeriets bekendtgørelse nr. 576 af 21. juni 2001 er det nærmere indhold af planen detaljeret beskrevet, og der kan findes god vejledning i BAR Bygge og Anlægs branchevejledning "Byggepladsens plan for sikkerhed og sundhed".

- Koordinering

Bygherren skal til koordinering af sikkerheds- og sundhedsarbejdet sikre, at der udpeges en person, som har

- sagkyndig ekspertise på bygge- og anlægsområdet og kendskab til byggeriets aktører
- praktisk erfaring i ledelse af et bygge- og anlægsarbejde
- den fornødne viden om sikkerheds- og sundhedsspørgsmål
- gennemført arbejdsmiljøuddannelsen.

Koordineringen består i afholdelse af fælles sikkerhedsmøder mindst hver 14. dag og ved koordinators personlige kontakt på byggepladsen.

Hvis ovennævnte bygherreforpligtelser ikke i forbindelse med tilbudsindhentningen er tillagt rådgiveren, har Kommunale Ejendommeet forpligtelserne på vegne af bygherren.

10. Praktiske forhold vedrørende økonomistyring

a. Kontoplan og kontering

I forbindelse med en anlægsbevilling foreskriver Indenrigsministeriets autoriserede kontoplan, at der anvendes følgende autoriserede grupperinger:

- 01 Anlægstilskud
- 02 Projektering
- 10 Køb og salg af jord
- 15 Køb/salg af bygninger
- 20 Grundudgifter
- 30 Håndværkerudgifter
- 55 Inventar og apparatur
- 60 Omkostninger
- 85 Totalentreprise
- 88 Salgsindtægter
- 90 Andet

Ovennævnte grupperinger kan opdeles i et antal konti. Det kan være, at der ønskes en opdeling af f.eks. håndværkerudgifterne, så der er en konto for hver godkendt entreprise.

Det kan også være en fordel at oprette en kontoplan, som svarer til den opdeling af udgifterne, der skal indberettes på skema A, B og C.

Boliger til ældre og handicappede, der bygges efter lov om almene boliger mv., konteres på funktion 5 30 Ældreboliger. Af udgifterne til boligdelen kan der ikke afløftes moms. Dvs. at bevillingen skal søges inkl. moms.

For servicearealer i tilknytning til boligerne kan der afløftes moms. Dvs. at bevillinger hertil søges ekskl. moms.

Regninger fremsendes fra håndværkerne til rådgiveren/Kommunale Ejendomme m.h.p. attestation.

Anvisning/endelig godkendelse af regningen foretages af bygherren.

Regningen fremsendes til Økonomiafdelingen til betaling.

b. Økonomistyring

Bygherren har ansvaret for den løbende økonomistyring og aftaler nødvendig samarbejde/opgavefordeling med Kommunale Ejendomme/Økonomiafdelingen. Til brug for økonomistyringen fremsender Økonomiafdelingen hver måned anlægsrapport til bygherren, d.v.s. udskrift af økonomisystemets anlægsregister for det pågældende anlægsarbejde.

11. Aflevering af byggeriet

I forbindelse med og efter afleveringen sker følgende:

- Byggeudvalget deltager i afleveringsforretningen.

- Ved støttet byggeri:

Når byggeregnskabet foreligger, udfyldes skema C i samarbejde med Teknisk Sekretariat, der indberetter til BOSSINF. Skema C skal indberettes senest 6 mdr. efter skæringsdagen, som er tidspunktet for sidste boligs færdiggørelse tillagt indtil 2 måneder til færdiggørelse af udenomsarealerne.

Senest 1 måned efter afleveringen skal bygherren sørge for at meddele Byggeskadefonden datoen for afleveringen. (Se bek. 822 af 15.10.1997 om eftersyn af byggerier under Byggeskadefonden).

- Byggeudvalget afholder resultatvurderingsmøde.
- Bygherren sørger for, at entreprenørernes garantiforpligtelser nedskrives til 10 % af entreprisesummen

Efter den tekniske aflevering til bygherren foretages der – efter en konkret vurdering – individuelle, hvor Byrådet/udvalget afleverer byggeriet til institutionen/brugerne af byggeriet. Indvielse aftales mellem bygherren og institutionen/brugerne.

12. Aflæggelse af anlægsregnskab

Bygherren aflægger anlægsregnskaber for alle anlægsarbejder umiddelbart efter arbejdets afslutning og redegør for evt. afvigelser i forhold til anlægsbevillingen. Regnskaberne forelægges det ansvarlige fagudvalg.

Når fagudvalget har behandlet et anlægsregnskab på 2 mio. kr. eller derover, sendes det via Økonomiudvalget til Byrådets behandling.

Når fagudvalget har behandlet et anlægsregnskab på under 2 mio. kr., sendes det til Økonomi/Controller-staben, som afslutter anlægget.

13. Efter aflevering af byggeriet

Efter aflevering af byggeriet er der en 1-årig afhjælpningsperiode og en 5-årig afhjælpningsperiode. Inden hver periodes udløb, skal der afholdes en synsforretning efter AB 92.

Ved støttet byggeri skal der derudover afholdes et ekstra 1-års eftersyn (svigteftersyn), som udføres af Byggeskadefonden og et ekstra 5-års eftersyn (skadeeftersyn), som også udføres af Byggeskadefonden. Se nærmere bek. nr. 822 af 15. oktober 1997 om eftersyn af byggeri under Byggeskadefonden. Efter bekendtgørelsens § 3 lader Byggeskadefonden foretage:

- a) Et 1-års eftersyn, der påbegyndes tidligst 4 måneder og afsluttes senest 8 måneder efter afleveringen.
- b) Et 5-års eftersyn, der påbegyndes tidligst 50 måneder og afsluttes senest 53 måneder efter afleveringen.

Bygherren har efter bekendtgørelsen en række forpligtelser til at medvirke og komme med oplysninger til Byggeskadefonden.

Generelt skal man være opmærksom på, at entreprenørens afhjælpningspligt jf. AB 92 § 32, stk. 2, forudsætter, at bygherren har givet entreprenøren oplysning om konstaterede mangler rimelig tid efter at manglerne er eller burde være konstateret. Er en skade forværret på grund af at bygherren har forsømt dette, kan forværringen ikke lægges entreprenøren til last. Det kan således blive en særdeles risikabel affære for bygherren at vente med at se sit byggeri efter i sømmene indtil umiddelbart før ansvarsperiodens udløb.

a. 1-års eftersynet efter AB 92

Inden aflevering af byggeriet er bygningsværket gennemgået og afhjulpet for synlige mangler, men mange mangler viser sig først ved brugen.

Brugerne har derfor en forpligtelse til at konstatere eventuelle fejl og mangler, som ikke er uvæsentlige, inden udløbet af afhjælpningsperioden og hurtigst muligt videregive dem til den tilsynsførende. Vedkommendes navn forudsættes oplyst brugerne ved indflytningen.

Den tilsynsførende med byggeriet, typisk bygherrerådgiveren, har dernæst en forpligtelse til inden for rimelig tid at meddele entreprenøren skriftligt, at der er konstateret mangler, og at disse forlanges udbedret. Den tilsynsførende kan godt samle sammen på reklamationer, forudsat at manglerne ikke forværres, og det ikke er til væsentlig ulempe for brugerne.

Når udbedring forlanges, bør den tilsynsførende følge op på, at det sker inden for kort tid. Hvis manglen ikke udbedres, må den tilsynsførende gøre brug af den sikkerhedsstillelse, som entreprenøren har givet. Den tilsynsførende må i så fald gå frem efter betingelserne i AB 92.

Inden udløbet af 1-årsdagen for afleveringsfristen afholdes en synsforretning.

Den tilsynsførende skal:

- I god tid underrette brugerne om eftersynet og anmode om at få eventuelle resterende mangellister udleveret til brug for tilsynets endelige mangelliste.
- Med det i AB 92 fastsatte varsel indkalde til et 1-års eftersyn med deltagelse af bygherre (evt.), entreprenører og de relevante teknikere (fagtilsyn)
- Inden afholdelse af 1-års eftersynet have kontrolleret om mangelshjælpning er sket.
- Forestå 1-års eftersynet, hvor alle deltagerne sammen inspicerer byggeriet.
- Udarbejde rapport om det forhandlede og de trufne beslutninger. Rapporten underskrives af bygherren eller dennes repræsentant og entreprenørerne, og rapporten sendes til alle deltagerne. Se nærmere AB 92 § 39.

Hvis der intet er at bemærke, eller når manglen er udbedret, kan entreprenørens garanti nedskrives til 2 % af entreprisen. Dette sørger bygherren for efter anmodning fra den tilsynsførende.

b. 5-års eftersynet

Hvem udfører eftersynet?

- 1) Hvis det er tale om støttet byggeri, vil Byggeskadefonden tage initiativ til at kontakte et rådgivningsfirma, som gennemfører eftersynet og rapporterer til Byggeskadefonden i henhold til dennes retningslinier. Byggeskadefonden vil herefter tage det videre initiativ. Dette består i udarbejdelse af en udvidet rapport inklusive økonomiske vurderinger af omkostningerne ved eventuelle skader.

Rapporten tilstilles bygningssejeren sammen med en vejledning, som bygningssejeren kan støtte sig til i det videre forløb, hvor der muligvis skal tages juridiske skridt mod de af byggeriets parter, som eventuelt kan gøres ansvarlige for de konstaterede skader. Husk at få reklameret i tide (inden for 5 år efter afleveringen) over for de pågældende parter og have dokumentation herfor. Se AB 92 § 39.

Byggeskadefonden kan sluttelig yde økonomisk støtte til reparationsarbejderne efter nærmere fastlagte regler.

Byggeskadefonden har udarbejdet en håndbog: "Retningslinier for gennemførelse og rapportering af 5-års eftersyn", som kan anvendes som model for de under b) nævnte eftersyn.

- 2) Hvis det ikke er støttet byggeri og dermed uden for Byggeskadefondens regi, skal Kommunale Ejendomme inden for den i AB 92 fastsatte frist træffe aftale om gennemførelse af et 5-års eftersyn, hvis der ikke allerede er truffet en sådan aftale. Det kan være en fordel ikke at anvende samme rådgiver, som har udført projekteringen eller stået for byggeledelsen eller tilsynet. Nogle af de skader, der konstateres ved 5-års eftersyn skyldes projekteringsfejl og/eller tilsynssvigt.

Såfremt rapporten afslører skader, der bedømmes til at være så alvorlige, at der skal ske udbedringer, skal der reageres omgående, hvis der skal gøres et ansvar gældende. Dette

skal jo ske inden 5 år efter afleveringen. Selve ansvarsplaceringen finder sted i en dialog mellem bygherre, Kommunale Ejendomme, projekterende, udførende, tilsyn, advokater og forsikringsselskaber.

I visse tilfælde vil rapporten afsløre, at mange af skaderne ikke er fremkommet ved projekterings- tilsyns- eller udførelsesfejl, men alene skyldes manglende vedligeholdelse. Det indebærer, at bygherren straks må i gang med at få udbedret skaderne eller få udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Når 5-årsfristen er udløbet, og der ikke gøres et ansvar gældende mod entreprenørerne, sørger bygherren for frigivelse af tilbageværende sikkerhedsstillelser.

14. Anlægsbevillinger og rådighedsbeløb

a. Anlægsbevillinger

Anlægsbevillinger kan være ét- eller flerårige og gives til anlægsudgifter og -indtægter under hovedkontiene 0-6.

Anlægsbevillinger kan afgives på ethvert tidspunkt i regnskabsåret. Afgivelsen kan således – men behøver ikke – finde sted i forbindelse med budgetvedtagelsen.

Det er imidlertid en forudsætning for anlægsbevillingens udnyttelse, at der i budgettet er afsat et rådighedsbeløb til afholdelse af de med anlægsarbejdet forbundne udgifter og indtægter.

Det er med andre ord en betingelse for anlægsarbejdets igangsætning, at der både foreligger en anlægsbevilling og på budgettet er afsat det nødvendige rådighedsbeløb.

Anlægsbevillingen til et anlægsarbejde knyttes til de beløbsmæssige og materielle forudsætninger, som kommunalbestyrelsen tager stilling til i forbindelse med vurderingen og behandlingen af det samlede anlægsarbejde, hvad enten dette påregnes at strække sig over ét eller flere år. Anlægsbevillingen angives i det på bevillingstidspunktet gældende pris- og lønniveau, uanset om arbejdet forventes at strække sig over en flerårig periode.

Selv om anlægsbevilling er flerårig, kan der i det enkelte regnskabsår kun afholdes udgifter til det pågældende anlægsarbejde svarende til det i budgettet for regnskabsåret opførte rådighedsbeløb.

Som udgangspunkt skal der som nævnt gives en særskilt anlægsbevilling til hvert enkelt anlægsarbejde.

Bevillingsreglerne rummer dog mulighed for at fravige denne hovedregel og slå flere anlægsarbejder sammen i én anlægsbevilling, såfremt det drejer sig om mindre, ensartede anlægsprojekter.

Der vil kunne gives sådanne rammebevillinger til anlægsarbejder, der

- er af beløbsmæssigt mindre omfang
- er nært beslægtede, dvs. af samme projekttype
- enten alle afsluttes inden for det pågældende budgetår eller udgør veldefinerede projekter.

Alle tre betingelser skal være opfyldt for den enkelte rammebevilling.

Adgangen til at give rammebevillinger til anlægsarbejder vil eksempelvis kunne benyttes til at give én rammebevilling til alle energibesparende foranstaltninger.

Såfremt de pågældende anlægsarbejder alle henhører under samme udvalg, kan rammebevillingen gives til dette udvalg, som ligeledes tildeles rådighedsbeløbet i budgettet. Vedrører anlægsarbejderne flere udvalgsområder, vil rammebevillingen (og rådighedsbeløbet) kunne gives til Økonomiudvalget, såfremt det ikke strider mod de i styrelsesvedtægten fastsatte kompetenceforhold.

Når muligheden for at afgive rammebevillinger omfattende flere anlægsarbejder er begrænset til mindre og sammenhængende arbejder, skyldes det, at større anlægsarbejder i reglen har så betydelige planlægningsmæssige og langsigtede driftsøkonomiske konsekvenser, at de bør behandles af den samlede kommunalbestyrelse.

b. Rådighedsbeløb

Rådighedsbeløb vedrørende anlægsarbejder skal fremgå af den til budgettet knyttede bevillingsoversigt. I bemærkningerne til budgettet kan der være fastsat vilkår for rådighedsbeløbets udnyttelse.

De i budgettet opførte rådighedsbeløb vedrørende anlægsarbejder angiver den øvre grænse for størrelsen af de udgifter, der inden for budgetåret må afholdes af de pågældende anlægsbevillinger.

Overskridelse af rådighedsbeløb kræver således en tillægsbevilling i form af tillæg til rådighedsbeløb. Tillægsbevillingen skal indeholde en angivelse af, hvorledes denne skal finansieres.

Tillæg til rådighedsbeløb skal gives forud for en eventuel overskridelse. Det følger bl.a. heraf, at tillæg til rådighedsbeløb ikke kan afgives efter udløbet af det regnskabsår, de vedrører.

Rådighedsbeløb vedrørende anlægsarbejder skal opføres i bevillingsoversigten til budgettet.

Det er som omtalt en betingelse for et anlægsarbejdes igangsætning, at der både foreligger en anlægsbevilling, og at der afsat et rådighedsbeløb på budgettet.

For rådighedsbeløb vedrørende anlægsarbejder gælder om bevillingsniveauet, at kommunalbestyrelsen ved årsbudgettets endelige vedtagelse som mindstekrav skal tage stilling til budgettets rådighedsbeløb vedrørende anlægsarbejder specificeret på udvalgsniveau.

Kommunalbestyrelsen har altså mulighed for ved budgetvedtagelsen at slå rådighedsbeløb sammen for anlægsarbejder, der henhører under det samme udvalg. Benytter kommunalbestyrelsen denne mulighed, vil det pågældende udvalg få en større dispositionsfrihed, idet udvalget kan kompensere overskridelse af ét rådighedsbeløb med besparelse på et andet uden på forhånd at indhente en tillægsbevilling fra kommunalbestyrelsen.

c. Overførsel af rådighedsbeløb mellem budgetårene

Som nævnt i afsnit a er det en forudsætning for meddelelse eller udnyttelse af en anlægsbevilling, at der i budgettet er afsat et rådighedsbeløb til afholdelse af de med anlægsarbejdet forbundne udgifter.

Det kan derfor være nødvendigt at overføre rådighedsbeløb fra et regnskabsår til et andet i følgende situationer:

- Anlægsbevilling er givet og rådighedsbeløb er afsat i et budgetår, mens arbejdet ikke er afsluttet.
Restrådighedsbeløbet skal af Byrådet godkendes overført til det efterfølgende år.
- Rådighedsbeløb er afsat i et budgetår, mens anlægsbevilling ikke er givet, og arbejdet ikke er iværksat.
Rådighedsbeløbet skal af Byrådet godkendes overført til efterfølgende år.

d. Sondring mellem drifts- og anlægsbevillinger

Sondringen mellem drifts- og anlægsudgifter har ikke alene betydning for selve registreringen i kommunens budget og regnskab. Der er også forskel på de bevillingsprocedurer, som skal gå forud for udgifternes afholdelse. For driftsudgifternes vedkommende er bevillingsafgivelsen knyttet til vedtagelsen af budgettet. For anlægsudgifternes vedkommende sker bevillingsafgivelsen derimod ved vedtagelsen af en anlægsbevilling for det enkelte anlægsprojekt. Tilrettelæggelsen af den økonomiske styring – procedurerne omkring bevillingsstyring og -kontrol – er med andre ord afhængig af, om der er tale om en drifts- eller en anlægsudgift.

Det er ikke muligt at give en udtømmende beskrivelse af de forhold, der må indgå i overvejelserne omkring sondringen mellem driftsudgifter og anlægsudgifter. Dette vil nemlig i vidt omfang bero på den konkrete situation. Der kan således være eksempler på aktiviteter eller anskaffelser, som det i nogle situationer vil være mest nærliggende at henføre til driftssiden – i andre til anlægssiden.

Som nogle generelle forhold, der må indgå i overvejelserne om sondringen mellem driftsudgifter og anlægsudgifter skal peges på følgende:

- En vurdering af udgiftens størrelse og karakter (type) i forhold til den pågældende institutions eller aktivitets sædvanlige udgiftsniveau.
- En vurdering af, om der som følge af udgiften sker en væsentligt ændring i den pågældende institutions eller aktivitets sædvanlige udgiftsniveau.
- Styringsmæssige overvejelser, jf. det ovenfor anførte.
- Nybyggeri af større omfang bør altid henføres til anlægssiden.
- Udgifter til ombygning, reovering mv. vedrørende lejede lokaler bør som hovedregel henføres til driftssiden. Der kan dog forekomme situationer, hvor lejemålets længde og udgiftens størrelse kan begrunde en henføring til anlægssiden.

I tilfælde, hvor sondringen mellem drifts- og anlægsudgifter giver anledning til tvivl, kan bl.a. henvises til de for Staten gældende regler (som er fastsat i Finansministeriets budgethåndbog):

- Vejledende for, om en udgift til vedligeholdelses- og ombygningsarbejder bør henføres under drift eller under anlæg, er dels om arbejdet indebærer væsentlige ændringer i bestående bygninger eller anlæg, dels om formålet med eller brugen af bygningen mv. ændres væsentligt. Er dette tilfældet, bør udgiften konteres under anlæg.

- Udgifter til anskaffelse af materiel, inventar mv. bør som hovedregel henføres under drift. Anskaffelser, der medfører en væsentlig forskydning af institutionens driftsudgiftsniveau, bør dog henføres under anlæg. Vægten lægges således ikke på, om den konkrete anskaffelse er ordinær eller ekstraordinær. Anskaffelser af materiel og inventar i forbindelse med nybyggeri afholdes i alle tilfælde som en del af byggeudgiften.
- Udgifter til behovsanalyse og programoplæg for et bygge- og anlægsarbejde kan henføres til driften. Hvor der er etableret særlige byggeadministrationer, gælder dette også udgifter til udarbejdelse af byggeprogram. Projekteringsudgifter i øvrigt henføres under anlæg.

I øvrigt henvises til det såkaldte kontinuitetsprincip, hvorefter der ikke bør foretages hyppige ændringer i de regnskabsmæssige regler og procedurer, som kan medvirke til at vanskeliggøre en vurdering af kommunens regnskab.