



04-07-2013

Sagsnr.  
2013-87249

Dokumentnr.  
2013-87249-8

## **Bilag 2: Beskrivelse af Københavns Ejendomes indkøb**

### **Indkøb af rådgivning**

Når Københavns Ejendomme køber rådgivning, er det hovedsagligt teknisk rådgivning (arkitekt- og ingeniørrådgivning) samt juridisk rådgivning på byggeprojekter.

Desuden køber Københavns Ejendomme rådgivning/konsulentbistand til en række andre planlægningsmæssige og driftsrelaterede opgaver, herunder energimærkning, ventilationseftersyn, tilstandsvurderinger, bygningssyn, forundersøgelser, kundeundersøgelser mv.

Indkøbene af teknisk og juridisk rådgivning til byggeprojekter foretages dels via rammeaftaler, dels via udbud, hvis der fx er tale om specielle projekter eller nye samarbejdsformer, som det ikke umiddelbart er hensigtsmæssigt at håndtere via en eksisterende rammeaftale. Indkøbene følger reglerne i Tilbudsloven og Udbudsdirektivet, og tildelingskriteriet er som oftest ”det økonomisk mest fordelagtige tilbud”.

Københavns Ejendomme foretager i hver enkelt byggesag en konkret vurdering af, hvordan det er mest hensigtsmæssigt at indkøbe og organisere pågældende sag, set i forhold til sagens stade, økonomi, tidsplan, risici, brugere mv.

Københavns Ejendomme samler dog oftest rådgivningen hos en totalrådgiver, som varetager både den arkitektfaglige og ingeniørmæssige rådgivning, som gennemarbejdes til et hovedprojekt. Hovedprojektet danner baggrund for selve udbuddet i entreprise.

Denne model sikrer maksimal fleksibilitet til at håndtere ændringer i projektet som følge af brugerdiallog, politiske beslutninger, faktuel afklaring i projekteringsfase, herunder myndighedsforhold, planmæssige ændringer mv.

### *Rammeaftaler*

Københavns Ejendomme har indgået og indgår i løbet af 2013 i alt 10 rammeaftaler om bygherrerådgivning og teknisk rådgivning med 18 private rådgivningsvirksomheder.

Rammeaftalerne gør det muligt at indhente rådgivning på byggesager hurtigere, end hvis rådgivningen blev udbudt fra sag til sag. Dette sparer tid og ressourcer hos både rådgiverne og Københavns Kommune (uddybes i Udbuds- og anlægsstrategi 2013-2014).

### **Analyse & Udvikling**

Nyropsgade 1, 5  
1602 København V

Mobil  
2382 6294

E-mail  
ZR4B@kff.kk.dk

EAN nummer  
5798009781635

[www.kejd.dk](http://www.kejd.dk)

Grundet det særligt store antal opgaver, som Københavns Kommune udbyder i disse år, er det dog nødvendigt at indkøbe en del af opgaverne udenfor rammeaftalerne for at sikre en rimelig risikospredning.

Endelig har Københavns Ejendomme indgået 3 rammeaftaler om udbuds- og entrepriseret samt lejeret med 3 forskellige advokatfirmaer. Disse aftaler anvendes ved særligt komplicerede sager, ved kapacitetsudfordringer samt ved tvister og klagesager. Dette kan ligeledes bidrage til hurtigere eksekvering.

#### *Miljørigtig projektering*

Tekniske rådgivere, der arbejder for Københavns Ejendomme, er omfattet af et krav om miljørigtig projektering.

Miljørigtig projektering indebærer, at rådgiverne i samarbejde med Københavns Ejendomme skal kortlægge de miljøpåvirkninger, som pågældende byggeri giver anledning til, samt opstille en række fokusområder og miljømål. Fokusområderne kan være inden for energiforbrug, CO<sub>2</sub>-udledning, vandforbrug, kemikalier, affald, støj mm.

#### *Totaløkonomiske beregninger*

Københavns Ejendomme stiller i henhold til ny lovgivning krav til sine tekniske rådgivere om totaløkonomiske beregninger ved byggeprojekter med en entreprisesum på 20 mio. kr. og derover.

Totaløkonomi handler om at optimere ikke blot selve byggeriet men bygningen i hele dens levetid. Det gøres ved at anvende materialer, konstruktioner og installationer, som er energieffektive, vedligeholdelsesvenlige mv., og som derved kan nedbringe drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne i de efterfølgende årtier.

#### **Indkøb af byggeri**

Københavns Ejendomme er storindkøber af byggeri og har således et omfattende samarbejde med private håndværker- og entreprenørvirksomheder.

Indkøbene af byggeentrepriser følger reglerne i Tilbudsloven og Udbudsdirektivet, og tildelingskriteriet kan både være ”laveste pris” og ”det økonomisk mest fordelagtige tilbud” afhængigt af opgaven art, størrelse og kompleksitet.

#### *Entrepriseformer*

Entrepriseformerne hovedentreprise, storeentreprise, totalentreprise og fagentreprise indebærer forskellige grader af outsourcing af ansvar,

udførelse, koordinering, styring og kvalitets-sikring til private entreprenører.

KEjd foretager i hver enkelt byggesag en konkret vurdering af, hvordan det er mest hensigtsmæssigt at indkøbe og organisere pågældende sag, set i forhold til sagens stade, økonomi, tidsplan, risici, brugere mv.

Erfaringsmæssigt anvender Københavns Ejendomme ofte hovedentreprise på baggrund af udbudt hovedprojekt, jf. afsnittet om Indkøb af rådgivning. Fordelene herved er bl.a., at ansvaret for udførelsen, herunder koordineringen mellem fagene samt overholdelse af eksempelvis arbejdsmiljøkrav, sociale klausuler, arbejdsklausuler osv. entydigt placeres hos hovedentreprenøren. Denne model er således også mindre ressourcekrævende for Københavns Kommune.

Totalentreprise anvendes typisk ved nybyggeri, som på forhånd er veldefineret, og hvor forventningerne til ønsker om eller behov for ændringer i projekteringsfasen er mindre. Fordelen ved totalentreprise er bl.a., at entreprenørens kompetencer og viden om bygbarhed, nye tekniske løsninger mm. inddrages tidligt i projektet.

#### *Andre metoder til optimering*

Københavns Ejendomme anvender også andre metoder til optimering, hvis det giver mening i det enkelte projekt: Sideordnet udbud, hvor projektet samtidig udbydes med en forceret tidsplan. Bundtning af flere projekter, som udbydes samlet. Incitamenter hvor der i kontrakten indarbejdes en bonus for hurtigere aflevering. Teamentreprise med partnering, hvor der indgås én samlet kontrakt med arkitekt, ingeniør og entreprenør. Krav til rådgivere og entreprenører om brug af digitale værktøjer (udbudweb og projektweb), som nu er blevet et lovkrav mm. (se bilag 3: Eksempler på metoder til optimering af indkøb og byggeri).

#### **Indkøb af drift og vedligeholdelse**

Københavns Ejendomme driver en stor og kompleks ejendomsportefølje. I forbindelse med akut afhjælpning af skader og initiativer til imødekommelse af sikkerheds- og myndighedskrav, indkøber Københavns Ejendomme en lang række håndværksydelse, ofte fra små og mellemstore virksomheder (SMV).

#### *Underhåndsbud*

Ved håndværksydelse fra 0-25.000 kr. indhentes som udgangspunkt ét tilbud, og arbejdet kan umiddelbart igangsættes. Ved håndværksydelse fra 25.000-300.000 kr. indhentes der 2-3 tilbud fra 2-3 forskellige virksomheder. Ved sager til over 300.000 kr. sendes opgaven i udbud efter Tilbudsloven (se forudgående afsnit om indkøb

af byggeri.). Disse retningslinjer er mere restriktive end lovgivningen tilsiger, idet Københavns Ejendomme ønsker at sikre mest mulig gennemsigthed og konkurrence i indkøb.

#### *Rammeaftaler*

Københavns Ejendomme har i et af byens fire distrikter udbudt håndværkerydelserne i 8 rammeaftaler. Rammeaftalerne skal sikre konkurrenceudsættelse af selv de mindste opgaver og samtidig tilgodese behovet for hurtig og kvalificeret opgaveløsning. Når der er indhøstet erfaringer, vil det blive vurderet, om modellen skal udvides til de øvrige distrikter (se Udbuds- og anlægsstrategi 2013-2014).

#### *Driftspartnerskaber*

Vedligeholdelsen af de kommunale ejendomme i en af bydelene er omfattet af et driftspartnerskab. Modellen indebærer et tæt samarbejde mellem Københavns Ejendomme og den private leverandør (driftspartneren) om prioritering af vedligeholdelsesopgaverne samt en funktionsaftale vedr. tekniske anlæg. Driftspartnerskabsmodellen er under afvikling, idet det har vist sig, at den ikke fungerer optimalt under de nuværende rammer.

#### *Puljede opgaver*

Etableringen af Københavns Ejendomme har givet mulighed for at opnå stordriftsfordele. Eksempelvis er håndtering af erhvervsaffald og serviceeftersyn af elevatorer for stort set alle kommunale institutioner udbudt i samlede kontrakter. Dette giver typisk en lavere pris på grund af mængde samt en enklere administration i forholdet mellem leverandør og Københavns Ejendomme.

#### **Indkøb af varer**

Københavns Ejendomes indkøb af varer sker primært via indkøb af byggeri, og de i byggeprojekterne anvendte materialer/varer er ikke omfattet af Københavns Kommunes fælles indkøbsaftaler.

De varer, som Københavns Ejendomme derudover indkøber, har ikke den store volumen og er forholdsvis specialiserede. Det drejer sig blandt andet om produkter, som anvendes inden for rengøringservice. Disse vareindkøb er altovervejende omfattet af kommunens fælles indkøbsaftaler.