



Bygningsbruger hos Universitets- og Bygningsstyrelsen

- for videregående uddannelser og dansk forskning



**Universitets- og
Bygningsstyrelsen**

Ministeriet for Videnskab
Teknologi og Udvikling

>

Bygningsbruger hos Universitets- og Bygningsstyrelsen
- for videregående uddannelser og dansk forskning

Udgivet af:
Universitets- og Bygningsstyrelsen, december 2006

Universitets- og Bygningsstyrelsen
Bredgade 43
DK - 1260 København K
Tlf: (+45) 3395 1200
Fax: (+45) 3395 1300
ubst@ubst.dk
www.ubst.dk

Publikationen kan hentes på www.ubst.dk

ISBN: 87-90797-26-4
ISBN: 87-90797-27-29 (Elektronisk udgave)

Fotos s.19 tv, s.27 tv: Christoffer Regild

Indhold



Universitets- og Bygningsstyrelsen	2
Ejendomsforvaltning	7
Nybyggeri	15
Ombygning	25
Vedligehold	29
Forsikring	35
Kunstnerisk udsmykning	37
Forsøg og udvikling	39



Om UBST

Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST) er en nyoprettet styrelse, der er etableret under Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling (VTU) pr. 1. maj 2006. Styrelsen er oprettet for at skabe spændende og attraktive uddannelses- og forskningsmiljøer gennem optimale organisatoriske, juridiske, fysiske og økonomiske rammer. Med de bedste rammer og en optimal infrastruktur for uddannelse og forskning skal styrelsen bidrage til universiteter i verdensklasse.

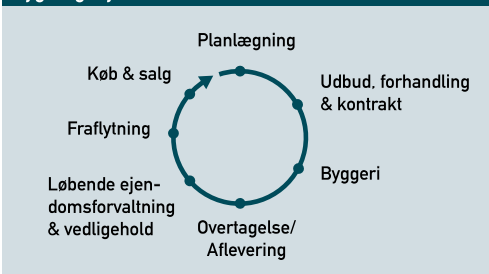
Styrelsen dækker universiteternes opgaver – det vil sige uddannelser og forskning – og de fysiske rammer. Omkring uddannelse og forskning varetager UBST forhold som analyser, policyudvikling, lovgivning og forvaltning af rammer for universiteterne, universitetsuddannelser og forskeruddannelse.

Omkring de fysiske rammer står UBST for lokaleforsyningen til dansk forskning og danske uddannelser. UBST opfører og udlejer bygninger og arbejder med planlægning, udbud, ny-, om- eller tilbygning, ejendomsadministration, vedligehold og køb/salg – kort sagt alle faser af et byggeri eller en bygnings levetid.

Grundlaget for UBST's lokaleforsyning blev etableret i 1974 med oprettelse af Byggedirektoratet, der oprindeligt virkede som bygherreorganisation for statslige uddannelses-, forsknings- og kulturbygninger. I 2001 blev Byggedirektoratet omdannet til et statsligt ejendomsselskab, der udlejer bygninger og ejendomme til uddannelses- og forskningsinstitutioner under SEA-ordningen (Statens Ejendomsadministration). Samtidig ændredes navnet til Statens Forsknings- og Uddannelsesbygninger.

Pr. 1. januar 2007 har UBST overtaget ansvaret for en række af de statslige sektorforskningsinstitutioner og har på vegne af Undervisningsministeriet fået det bygningsmæssige ansvar for de tidligere amtskommunale uddannelser.

Bygningscyklus





Om denne pjece

Denne pjece giver en overordnet introduktion til *UBST som bygningsleverandør* og er henvendt til UBST's daglige samarbejdspartner hos brugerne. Du kan læse om de tilbud og muligheder, der er ved at benytte UBST som udlejer og bygherre.

Målsætning

UBST's bygningsdel har gennem en lang årrække beskæftiget sig med byggeri og ejendomsforvaltning. Som lokaleleverandør inden for SEA-ordningen (Statens Ejendomsadministration) er vi forpligtet til at løse vores opgaver professionelt og på den måde skabe grundlaget for, at den enkelte bruger kan opnå et effektivt arealforbrug.

UBST vil derfor gennem en effektiv forvaltning sikre funktionelle, bæredygtige og æstetiske fysiske rammer for forskning og uddannelse. Rammer, der skal bidrage til, at danske forskere og studerende er konkurrencedygtige på niveau med de bedste udenlandske.

Samarbejde og ansvarsfordeling

Vi når kun vores mål gennem et tæt samarbejde med vores brugere. Vi arbejder med en klar rollefordeling mellem os som udlejer og brugeren som lejer. Det

betyder mindre bureaukrati og hurtigere beslutningsgange, og vi ønsker, at tillid og fleksibilitet i samarbejdet er med til at udvikle betydningen og mulighederne forbundet med jeres lokalebrug. Som platform for samarbejdet indgår vi administrationsaftaler med den enkelte bruger. Aftalerne beskriver processer, rolle- og ansvarsfordeling omkring de løbende, vigtige opgaver.

Brugeren betjenes via fire ejendomscentre. De tre af ejendomscentrene tager sig af bygningsleverancen til de amtskommunale ungdomsuddannelser, og Ejendomscenter UNI (EUNI) har ansvaret for de videregående forsknings- og uddannelsesinstitutioner herunder de brugere, der er kommet til med universitetsfusionerne i 2006. *Denne pjece beskriver de forhold, der gælder for brugerne under EUNI.* Forholdene for brugerne tilknyttet de øvrige tre centre er beskrevet i en lignende pjece.

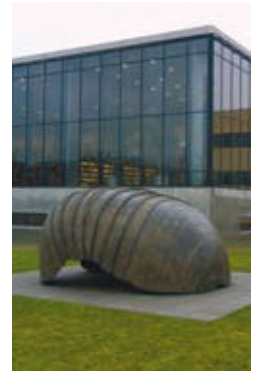
EUNI er organiseret, så hver institution har fast kontakt med den samme gruppe af medarbejdere – i daglig tale kaldet *kundeenheden*. Den direkte kontakt skaber de bedste rammer for et effektivt og frugtbart samarbejde. Medarbejderne i kundeenheden har kompetencer inden for planlæg-

>



UBST's ejendomsportefølje (pr. 1. jan. 2007)

Aalborg Universitet (Aalborg Universitet og Statens Byggeforskningsinstitut)	ca. 140.000 m ²
Aarhus Universitet (Aarhus Universitet, Handelshøjskolen i Århus, Danmarks Jordbrugsforskning og Danmarks Miljøundersøgelser)	- 550.000 m ²
Arkitektskolen Århus	- 14.000 m ²
Danmarks Pædagogiske Universitet	- 31.000 m ²
Den Danske Filmskole	- 7.000 m ²
Det Fynske Musikkonservatorium	- 3.000 m ²
Det Jyske Musikkonservatorium	- 5.000 m ²
Det Kgl. Danske Musikkonservatorium	- 8.000 m ²
IT-Universitetet i København	- 23.000 m ²
Københavns Universitet (Københavns Universitet, Danmarks Farmaceutiske Universitet og Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole)	- 721.000 m ²
Kunstakademiets Arkitektskole	- 22.000 m ²
Roskilde Universitetscenter	- 87.000 m ²
Rytmask Musikkonservatorium	- 6.000 m ²
Statens Teaterskole	- 8.000 m ²
Syddansk Universitet (Syddansk Universitet og Statens Institut for Folkesundhed)	- 220.000 m ²
Vestjysk Musikkonservatorium	- 3.000 m ²
Danmarks Tekniske Universitet (Forskningscenter Risø, Danmarks Fiskeriundersøgelser, Danmarks Fødevareforskning, Danmarks Rumcenter og Danmarks TransportForskning)	- 131.000 m ²
Danmarks og Grønlands Geologiske Undersøgelse	- 22.000 m ²
Øvrige ejendomme:	- 87.000 m ²
I alt:	- 2.088.000 m ²



ning, udlejning, byggeri, vedligehold og økonomi og er fysisk placeret, så de sidder samlet. I kraft af et solidt fagligt netværk sikres videndeling, faglig udvikling og sammenhæng.

Til at understøtte ejendomscentrenes arbejde findes der i UBST forskellige ressourcer. *Planlægnings- og udviklingsenheden* tager sig af overordnet fysisk planlægning og initierer UBST's bygningsmæssige forsøgs- og udviklingsvirksomhed, herunder erfaringsopsamling. *Udbudsenheden* bistår og sikrer UBST's kontrakts- og udbudshåndtering – efter danske som fælleseuropæiske bestemmelser – og samarbejde med ejendomscentrene i at skabe de bedste mulige udbudsprocesser. Herudover er der til EUNI tilknyttet en *Køb og Salg* ressource, som har til opgave at købe og sælge ejendomme og grunde og generelt fremme UBST's kapitalforvaltning.







Ejendomsforvaltningen dækker faserne fra indledende overvejelser om lokalebehov til opsigelse og fraflytning af lejemålet og beskæftiger sig i hovedtræk med:

- > Udarbejdelse af helhedsplaner sammen med brugeren
- > Udarbejdelse af lokalplaner sammen med bruger og kommune
- > Erhvervelse og/eller mageskifte af jord samt køb af ejendom
- > Udarbejdelse og administration af lejekontrakter
- > Beregning af leje
- > Opkrævning af husleje og lejeregulering
- > Forhold vedrørende forurening, ekspropriation, naborelationer, fredning mv.
- > Ejendomsvurderinger
- > Fremlejekontrakter
- > Drift
- > Salg og udleje af overskydende bygninger og arealer

Det er UBST's ønske, at brugeren oplever en sammenhængende og koordineret forvaltning. Det er målet, at UBST forvalter bygninger og udenomsarealer, så de lever op til tidens krav og standarder og svarer til brugerens aktuelle behov. UBST bestræber sig på at løse ejendomsrelaterede

problemer, som fx forandring og tilpasning af lokaler, hurtigt og effektivt i samarbejde med brugeren.

Udarbejdelse af helhedsplaner sammen med brugeren

UBST udarbejder sammen med brugeren helhedsplaner for den pågældende institution for at sikre den bedste brug af ejendomme og arealer. Planerne bliver til ud fra en beskrivelse af lokalebehovet, forventede forskningsmidler og fremtidigt studenteroptag inden for en given periode. Endvidere vurderer UBST i samarbejde med brugeren bygningsmassens egnethed, placering i forhold til anvendelsen og lokalområdet, samt om der er behov for modernisering. Giver helhedsplanen anledning til ændringer, udarbejdes i fællesskab en plan for lokaleudvidelser, lokaleændringer eller moderniseringer. UBST prissætter ændringerne og beregner den lejemæssige konsekvens. Brugeren tager på denne baggrund beslutning om iværksættelse af ændringerne. Udgifter til udarbejdelsen af helhedsplaner, der er initieret af UBST, betales af UBST.



Udarbejdelse af lokalplaner sammen med bruger og kommune

Det er en kommunal opgave at udarbejde lokalplaner i samarbejde med grundejer og bruger, men såfremt eksisterende lokalplaner ikke viser sig at være dækkende for brugerens behov, tager UBST initiativ til en forhandling med kommunen. Det kan eksempelvis være ved ønsket om en bredere anvendelsesdefinition eller ændrede bebyggelsesmuligheder. UBST er i samarbejde med brugeren initiativtager til processen og bidrager med de relevante oplysninger til kommunen. I tilfælde hvor en kommune ikke selv har den fornødne kapacitet til at udarbejde en lokalplan, pålægges det grundejeren - typisk med bistand fra eksternt rådgiver. Det sker ofte, og i den sammenhæng trækker vi på vores erfaring fra planpraksis i andre kommuner, for dermed at sikre den enkelte bruger den bedst mulige forhandlingssituation. UBST søger fuld klarhed over brugerens behov for at sikre, at planprocessen sker på et oplyst grundlag.

Erhvervelse og/eller mageskifte af jord samt køb af ejendom

Når en brugers behov er fastlagt, erhverver UBST den fornødne grund eller ejendom.

Ved køb af jord, mageskifte eller køb af ejendom er det UBST's ansvar, at købet/mageskiftet forhandles og gennemføres til en konkurrencedygtig pris og korrekt i forhold til offentlig erhvervelse af fast ejendom. I mange tilfælde er der tale om længerevarende forhandlinger, hvor private og kommunale interesser skal afvejes over for brugerens behov. Det har i flere tilfælde vist sig at være en klar fordel, at bruger og UBST i samspil repræsenterer såvel en lokal som en statslig interesse. I specielle situationer kan UBST erhverve fast ejendom – typisk areal – med henblik på en strategisk reservation. Uanset omfanget af UBST's erhvervelse betaler brugeren aldrig for mere end det areal, der rent faktisk bruges til gennemførelse af et givent projekt.

Udarbejdelse og administration af lejekontrakter

Som udlejer udarbejder UBST oplæg til lejekontrakter og har ansvaret for, at kontraktgrundlaget mellem brugeren og UBST er korrekt.

UBST arbejder med tre typer af lejekontrakter for henholdsvis:



- > Opførte og ”eksisterende” ejendomme pr. 1. januar 2001. Der er her tale om et kontraktsæt, der består af en rammelejekontrakt, der beskriver de generelle vilkår, og en separat lejekontrakt, der regulerer vilkår gældende for hver enkelt eksisterende bygning (lejeenhed)
- > Nybyggeri
- > Tillæg til eksisterende lejekontrakter

Alle typer af kontrakter tager afsæt i standardkoncepter. Herved sikres en lige behandling af UBST’s brugere og en smidig administration. Kontrakterne ligner almindelige erhvervskontrakter i Danmark, men følger SEA-ordningens omkostningsprincip og forudsætninger. Ved forhandlinger om nye lejekontrakter eller ændringer af bestående er det UBST’s ansvar at koble brugerens behov med den bedst mulige løsning inden for SEA-ordningen og garantere, at alle udbuds- og bevillingsregler overholdes. Derudover er det UBST’s ansvar at orientere brugeren om de finansieringsmuligheder, der er tilvejebragt med SEA-ordningen, og som bliver grundlaget for lejekontrakterne. Det er i lejekontrakten, at pligter og rettigheder for bruger og UBST er angivet.

Beregning af leje

UBST’s legeberegning for ejendomme under SEA-ordningen baserer sig på et omkostningsprincip. Lejen beregnes ud fra prisen for at opføre, forvalte og vedligeholde et givent lejemål. For de tre kontrakttyper ser legeberegningen lidt forskellig ud:

Kontrakter for pr. 1. januar 2001 ”eksisterende” lejemål

I kontrakter for de pr. den 1. januar 2001 ”eksisterende” lejemål er lejen beregnet som prisen for at (gen)opføre det givne lejemål til den stand, det havde den 1. januar 2001. Det vil sige, at der gælder en specifik genopførelsespris for hvert lejemål, og at denne varierer afhængig af hvilket type lejemål, der er tale om. Et ”tørt” lejemål er typisk billigere at genopføre end et laboratorielemål. Til genopførelsesprisen er tillagt en værdi for det grundareal (bygget), som det enkelte lejemål beslaglægger. Dette indebærer, at et lejemål i København typisk vil have en højere grundværdi end et lejemål i eksempelvis Esbjerg, men herudover er genopførelsesprisen sædvanligvis uafhængig af geografisk placering.



Kontrakter for nybyggeri

I kontrakter for nybyggeri beregnes lejen som hovedregel i forhold til byggeriets samlede opførelsespris. I opførelsesprisen indgår alt lige fra omkostninger til forundersøgelser, køb af grund eller udnyttelse af byggeret, grundmodning, projektering/rådgivning, udgifter til entreprenører, mellemfinansiering ("byggelån") og til forsikring af byggeriet. Eventuelle liggeomkostninger - typisk ejendomsskatter indgår også.

Fordelen ved at beregne lejen ud fra opførelsespris er muligheden for fleksibilitet i forhold til brugerens ønsker om tilpasninger. For at opnå fordelen skal UBST være i stand til at styre økonomi og tid i byggerierne.

Alternativt har UBST og brugeren på forhånd aftalt en fast lejeprijs for byggeriet, og det er således ikke den samlede opførelsespris, der afgør lejens endelige størrelse. Risici for såvel bruger som UBST medtages i den faste lejeprijs.

Tillæg til eksisterende kontrakter (allonger)

I kontrakter (allonger) for bygningsmæssige ændringer i eksisterende lejemål beregnes lejen ud fra de samme principper,

som gælder ved nybyggeri, de samlede omkostninger ganges dog med en lavere lejeprocent. Forskellen på lejeprocenten i forhold til nybyggeri er, at en ombygnings-sag normalt ikke indebærer en forøget risiko for UBST, og at tabsrisikoen allerede er indregnet i den gældende lejebetaling.

Opkrævning af husleje og lejeregulering

Huslejeopkrævning sker i henhold til bestemmelserne i lejekontrakterne. For kontrakter under SEA-ordningen opkræves lejen kvartalsvis. Huslejeopkrævningerne udsendes primo kvartalet.

Lejeregulering sker løbende hvert år pr. 1. januar, hvor lejen reguleres med Finansministeriets indeks herfor. Herudover kan UBST eller bruger anmode om regulering af lejen i forhold til udviklingen på ejendomsmarkedet generelt eller set i sammenhæng med kontraktens bagvedliggende forudsætninger – eksempelvis til dækning af øgede udgifter til vedligehold af nybyggerier. Denne regulering kan ske med et givet interval.

Forhold vedrørende forurening, ekspropriation, naborelationer, fredning mv.

UBST har som grund- og bygningsejer ansvaret for at løse forhold som fx jordfor-



urening, afklaring af naboret (fx behov for skeljustering ved nybyggeri), afklaring af natur- eller bygningsfredning ved ny- og ombygning samt andre problemer, brugerne oplever i det daglige.

Det er UBST's erfaring, at det i disse situationer ofte er en fordel at være en landsdækkende og statslig aktør. Praktiske erfaringer på tværs af landet giver UBST et netværk af kontakter til myndigheder, rådgivere m.m., som har den nødvendige specialviden for at opnå den bedst mulige håndtering af en given sag.

Ejendomsvurderinger

Brugeren afholder udgifter til ejendoms-skatte og -afgifter, og de betales direkte til kommunen. UBST sikrer i samarbejde med brugeren, at ejendomsvurderingerne er korrekte, og såfremt dette ikke er tilfældet, klager UBST vurderingen over for kommunen og drøfter mulige ændringer, der kan reducere ejendomsbeskatningen.

I forbindelse med beregningsgrundlaget for ejendomsbeskatningen gennemgår UBST eksisterende lokalplaner for at undersøge, om den officielle bebyggelsesprocent kan nås, eller om der er anledning til at få den

nedskrevet, så den er i overensstemmelse med de reelle byggemuligheder. Beskatningen opgøres på antallet af lokalplanlagte kvadratmeter. Det betyder, at der for nybyggeri og lokalplanlægning søges en så realistisk bebyggelsesprocenten som mulig, så der ikke beregnes beskatning på for stort et grundlag. Der gives et kvalificeret bud på, hvad der kan opføres inden for en overskuelig periode. For større geografiske områder udarbejder UBST rammelokalplaner, der senere suppleres med endeligt regulerende detaillokalplaner.

Fremlejekontrakter

Brugeren kan kræve leje for lokaler, der benyttes til eksterne aktiviteter som fx kantine, boghandel, forsknings- og uddannelsesaktiviteter. UBST skal godkende fremlejeforhold, førend de indgås, og der skal udarbejdes en fremlejekontrakt. Alt efter brugerens ønske bistår UBST ved forhandling eller med udarbejdelse af fremlejekontrakten.

Drift

UBST's forvaltning omfatter ikke brugerens løbende driftsforhold som fx forsyning, rengøring, vagt mv. samt øvrige forhold vedrørende brugerens benyttelse fx



myndighedsafklaring. Driftsforhold tilrettelægges og overvåges således af brugeren i en direkte kontakt og dialog med leverandører og myndigheder.

UBST kan medvirke til at afklare eller strukturere driftsrelaterede spørgsmål, der har betydning for eller går på tværs af hele UBST's bygningsmasse. Aftaler herom forankres normalt i de administrationsaftaler, UBST og bruger indgår omkring vedligehold og drift.

Salg og udleje af overskydende bygninger og arealer

For langt størsteparten af UBST's lejemål er opsigelsesvilkårene gunstige for brugeren. Der er få uopsigelighedsbestemmelser, korte varslingsperioder og begrænsede reetableringspligter. Hensigten med SEA-ordningen er, at brugeren nemt og risikofrit kan skille sig af med mindre produktive lokaler, foretage omdisponeringer m.v. i forbindelse med fx reduceret optag, anderledes økonomiske forudsætninger o.lign.

Opsiger brugeren et lejemål overgår det fulde ansvar for den videre disponering til UBST, herunder risikoen for økonomisk tab. Fra fraflytningstidspunktet og efter af-

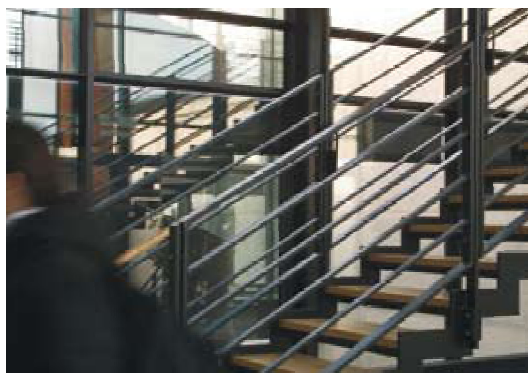
leveringsforretning ophører lejebetalingen, og brugeren har som udgangspunkt ikke længere forpligtelser i forhold til lejemålet.

Har de pågældende bygninger eller arealer på længere sigt interesse for brugeren, og der er økonomisk balance, vil UBST fastholde bygningerne under sin portefølje, således at brugeren har mulighed for at komme tilbage. Det kan fx dreje sig om bygninger eller arealer, der er hensigtsmæssigt placeret – fx i et campusområde. UBST vil i sådanne tilfælde forsøge at genudleje dem – eksempelvis til for brugeren relevante eksterne aktører. Er der ikke behov for bygningerne, vil UBST afhænde dem.

UBST forestår alle faser i gennemførelsen af et salg i overensstemmelse med de retningslinjer, der gælder for salg af statslig ejendom. Ofte forholder det sig således, at det opsagte lejemål er af en beskaffenhed, der gør det mindre attraktivt i en salgssituation på det almindelige erhvervsjendomsmarked. Salg effektueres derfor ofte med tab for UBST. Disse tab indregnes løbende i det bevillingsmæssige krav til UBST's årlige resultat. Brugers bevillingsmæssige forhold berøres ikke herved.







Når UBST er bygherre er det centrale fokus, at brugerens behov i størst muligt omfang tilgodeses. UBST sikrer dette, samtidig med at de lovgivningsmæssige krav for statsligt byggeri efterleves. Statsligt byggeri er spundet ind i et antal af krav, som skal opfyldes, når UBST eller statslige selvejende institutioner bygger. Det er UBST's mål at opføre byggerier med vægt på funktionalitet, kvalitet og æstetik.

Brugerens behov er meget forskellige. Der kan være behov for flere lokaler, ændrede lokaler til samme funktioner eller nye lokaler til nye funktioner. I alle tilfælde er det UBST's opgave og ansvar at gøre rede for muligheder og vilkår for opfyldelse af behovet og gennemførelse af projektet uanset forarbejdets karakter og detaljeringsgrad.

Brugerens krav indarbejdes som regel i projektet ved at følge en projekteringspraksis, hvor det konkrete projekt igennem et antal faser detaljeres frem til et detailprojekt. Detailprojektet danner samtidig grundlag for entreprenørens endelige tilbud. Af og til er der behov for en hurtig gennemførelse af projektet – eller i situationer, hvor der fokuseres på mulighederne i nye samarbejds måder mellem bruger, bygherre,

rådgiver og entreprenører – skal brugerens behov afdækkes på et tidligere tidspunkt i projektførelsen. Her sørger UBST for at oversætte behovene til bygningsmæssige krav til byggeriets leverandører. Vedrørende finansieringen af et nybyggeri henvises til kapitlet om ejendomsforvaltning, hvor beregningerne for kontrakter er beskrevet.

Brugerens påvirkningsmuligheder

■ = påvirkningsmuligheder

Henvendelsesfase	■
Projektkonkurrence	■
Byggeprogram	■
Dispositionsforslag	■
Projektforslag	■
Forprojekt	■
Hovedprojekt	■
Udbud af udførelsesopgaven	■
Udførelse	■
Overdragelse fra entreprenør til UBST	■
Overdragelse fra UBST til bruger	■

Figuren opriksler de faser, som fx kan indgå i en byggesag. Den farvede flade markerer brugerens mulighed for indflydelse på byggeriet. Efter projektforslagsfasen vil det normalt være forbundet med ekstra betaling til rådgiverne at ændre projektet.



Et traditionelt byggeforløb er opdelt i følgende faser: forslagsfasen, projekteringsfasen og udførelsesfasen. Hver af faserne kan underopdeles, og i det følgende beskrives det forløb, der traditionelt finder sted fra de indledende overvejelser til brugerens endelige overtagelse og den afledte proces om indgåelse af en aftale om byggeriet.

Det er brugerens opgave at definere de behov, der skal opfyldes, og sikre at det aftalte opfyldes. UBST hjælper proaktivt med at belyse og udfordre behovene, så brugeren bliver så afklaret som mulig. Vores overordnede rolle er at sikre, at kravene opfyldes til den aftalte tid, pris og kvalitet.

Henvendelse om nybyggeri

Igangsættelse af et konkret nybyggeri sker altid på foranledning af brugeren. UBST er projektleder og etablerer kontakt mellem parterne og sørger for, at de vigtigste problemstillinger bliver afklaret. Vi kommer fx med anbefalinger til måden at gennemføre byggeriet på, valget af lejemodel og forslag til uddybning af planlægningsgrundlaget.

Økonomi

Sideløbende redegør vi for nybyggeriets overordnede økonomi: den realistiske

anlægsramme, den afledte lejeudgift samt forhold vedrørende bevillingsmæssig hjemmel. Tidligt i processen (før projektforslag) tager vi udgangspunkt i UBST's erfaringspriser fra tilsvarende byggerier og medregner samtlige udgifter til byggeriets gennemførelse (bortset fra udgifter til løst inventar og udstyr, som UBST ikke kan finansiere). Ved projektforslaget, og derved den betingede lejekontrakt baseres kalkulationen på bygningsdelsniveau. Det er vigtigt, at der allerede på et tidligt tidspunkt dannes et realistisk lejeestimat. Herved bliver det muligt, at vurdere lejeudgiften i forhold til brugerens finansieringsmuligheder. I forbindelse hermed kan UBST bistå med at opstille et budget for drifts-, inventar- og udstyrsudgifter, således at brugeren får en samlet vurdering af de økonomiske konsekvenser i forbindelse med lokaleanskaffelsen. Brugeren opfordres til at afklare, hvilket lejeniveau man vil indgå aftale om – herunder, om der på forhånd er fastlagt en øvre grænse for den årlige huslejebetaling.

Styring af byggesagen

Når det er besluttet at gennemføre en byggesag, nedsætter UBST et byggeudvalg med repræsentanter fra brugeren og fra UBST. UBST's projektleder er formand for



udvalget. Byggeudvalget forestår gennemførelse af byggesagen, og er ansvarlig for at projektet gennemføres inden for de afstukne rammer i forhold til pris, kvalitet og tid. Byggeudvalget vil normalt ikke have kompetence til at ændre de overordnede rammer uden godkendelse. Ændringer af forudsætningerne vil derfor kræve, at der indhentes godkendelse heraf fra henholdsvis brugerens økonomiske ansvarlige samt UBST ledelse.

I større og mere omfattende sager suppleres byggeudvalget med en overordnet styregruppe. Styregruppen, der som regel består af medlemmer af ledelsen hos brugeren og UBST, vil kunne ændre de godkendte rammer i fornødent omfang.

Eksterne rådgivere

For yderligere at detaljere planlægningsgrundlaget kan brugeren og UBST beslutte at inddrage et rådgiverfirma til at udarbejde et lokaleprogram. Som oftest vælger vi rådgivere, der er kendt med institutionen, fx den rådgiver, som UBST allerede har indgået aftale med om rammerådgivning. At rådgiveren allerede har kendskab til brugeren og de fysiske rammer kan bl.a. betyde, at der spares tid i forhold til det samlede projektforslag.

Procesaftale

Med udgangspunkt i lokaleprogrammet udarbejder UBST et lejeestimat. Finder brugeren lejeniveauet acceptabelt udarbejdes en procesaftale, der gælder som en foreløbig lejeaftale. Procesaftalen angiver det accepterede lejeniveau og forudsætningerne for beregningen. Den indebærer, at institutionen og UBST forpligter hinanden i den videre proces – typisk frem til projektforslaget. I aftalen præciseres ansvarsfordelingen mellem bruger og UBST vedrørende fremdrift på givne delområder i processen. Parterne erklærer sig hver især indforstået med at ville afholde 50% af udgifterne til projektforslaget og aktstykkegodkendelse, hvis sagen opgives på institutionens foranledning. Stoppes sagen i samme periode af UBST eller af andre instanser uden for institutionen, dækker UBST samtlige afholdte udgifter.

Ved indgåelse af procesaftalen kan UBST vælge, om der skal udskrives en projektkonkurrence eller gøres brug af en eksisterende rammeaftale. Projektkoncurrencer udskrives typisk i forbindelse med større byggesager for at opnå en mangfoldighed af løsningsforslag til det konkrete behov.



Udbud af rådgiverydelsen

UBST er blandt de bygherrer i Danmark der, siden indførelsen af EU's udbudsregler i 1993, har foretaget flest udbud i EU-regi.

I forbindelse med udformning af udbudsgrundlag, indkaldelse, udvælgelse og redegørelse herfor skal komplekse regelsæt overholdes. Konsekvensen af en mangelfuld eller ukorrekt udbudsproces kan være, at et givet forløb må annulleres, og der må startes forfra. Som bygherre har UBST det fulde ansvar for, at alle udbudsregler er iagttaget og overholdt. Det er UBST's ansvar at være på forkant med såvel den nationale som den EU-retlige udvikling på udbudsområdet.

I komplekse sager kan der ud over de projekterende rådgivere tilknyttes en ekstern rådgiver til at kvalitetskontrollere de projekterendes arbejde for at sikre, at udbudsgrundlaget er dækkende. Det har vist sig hensigtsmæssigt for at imødekomme den generelt øgede kompleksitet i byggeriet og for at fremme samarbejdet mellem bygherre og rådgivere.

Byggeprogram

Når proces- og rådgiveraftalen er indgået, påbegyndes den egentlige byggesag med

udarbejdelse af et byggeprogram. Et byggeudvalg bestående af repræsentanter for bruger, UBST og rådgivere nedsættes og på baggrund af brugernes krav til det færdige byggeri samt angivelsen af formålet (fx kontor, undervisning, laboratorium m.m.) udarbejdes byggeprogrammet. UBST's opgave i forhold til programmet er at inspirere brugerne til gode løsninger. Det gør vi ved at inddrage relevante referencer og informationer om de seneste tendenser og udvikling inden for funktionalitet, teknik og æstetik vedrørende bygninger til forsknings- og uddannelsesformål samt at styre rådgiverindsatsen. I denne fase kan UBST's planlægnings- og udviklingsenhed inddrages, hvis et særligt aspekt af byggeriet ønskes belyst. Det er således på denne baggrund, at programmet for byggeriet udarbejdes med rådgivernes vurdering af tekniske og funktionelle forhold. Når programmet er tilvejebragt og evt. godkendt af byggeudvalget, udarbejdes dispositionsforslaget.

Dispositionsforslaget

På baggrund af byggeprogrammet giver rådgiverne deres forslag til disponering af arealer og funktioner og de første overvejelser om konstruktioner, installationer og materialer. Dette sker ved beskrivelser,



overordnede tegninger – situationsplan, snit, planer og facader – og rådgivernes første økonomiske vurderinger baseret på den ramme, der er aftalt i procesaftalen. Disponeringen ligger ikke fast, men danner med kommentarer fra byggeudvalget udgangspunktet for det videre arbejde.

Projektforslaget

Projektforslaget er en yderligere detaljering og bearbejdning af principper og løsninger for byggeriet. Det indeholder fx bygningsens endelige placering på grunden, konstruktivt system, installationsprincipper og omfang, materialevalg, facadeløsninger mv. Hertil kommer den indledende myndighedsbehandling, tidsplan, endeligt budget og fastlæggelse af entrepriseudbudsform.

Når projektforslaget er færdigt og godkendt, overtager rådgiverne budgetansvaret. Det betyder, at rådgiverne er forpligtigede til at omprojektere, såfremt entreprenørtilbuddene overstiger det budgetterede.

Ved godkendelse af projektforslaget er det brugernes opgave at kontrollere, at de får dét, der har været drøftet og er bestilt. Godkendelsen af projektforslaget markerer en ændring i brugernes mulighed for at

komme med nye ideer til projektet. Projektforslaget bør være det tidspunkt, hvor ”alle tanker” er tænkt, og det resterende forløb skal som udgangspunkt blot konkretisere disse tanker. Krav og ideer, der kommer efter færdiggørelsen af projektforslaget, medfører øgede udgifter til bl.a. omprojektering, som i sidste instans betyder en forhøjet byggepris – og dermed husleje.

Ved færdiggørelsen af projektforslaget indgås en bindende – eventuelt betinget – lejeaftale mellem institutionen og UBST baseret på projektforslaget og det endelige budget. Overstiger byggesagens økonomi 50 mio. kr. skal projektet godkendes af Finansudvalget. Denne godkendelse indhentes via fremsendelse af et aktstykke, og godkendelse heraf er betingelsen for, at sagen kan videreføres. Aktstykket udarbejdes og fremsendes af VTU.

Forprojekt

Projekteringsfasen indledes med et forprojekt, som er en yderligere detaljering af specifikke aspekter og udarbejdes med henblik på myndighedsgodkendelsen. Forprojektet kaldes derfor også et myndighedsprojekt. Er der sket nødvendige ændringer i forhold til det oprindelige forslag affødt af myndighedsbehandlingen, orienteres brugeren herom.



Hovedprojekt

Hovedprojektet er den mest detaljerede del af projekteringsfasen og omfatter udarbejdelse af arbejdstegninger og beskrivelser af projektet. Hovedprojektet bruges til entreprisudbuddet. Entrepriserne kan enten udbydes i et antal fagentrepriser, i storentrepriser, hvor flere fagentrepriser slås sammen eller i hovedentreprise, hvor én entreprenør overdrages det samlede projekt. I sjældnere tilfælde, typisk når byggesagen forekommer ukompliceret, kan byggeriet udbydes i totalentreprise, hvor den bydende entreprenør udover selve byggearbejdet tillige overdrages færdigprojektering og projekteringsledelse. Valg af entreprenørform er en ”teknisk” beslutning, hvor UBST er den primære beslutningstager.

Udbud af udførelsesopgaven

Der er forskellige måder, at finde de rette til at udføre byggearbejdet på. Rent juridisk er det tilbudsloven og EU-udbudsdirektiverne, der finder anvendelse. Som oftest vælger vi en prækvalifikationsrunde efterfulgt af selve tilbudsrunder.

Med udbuddet opnås klarhed over, om de indhentede tilbud står mål med den budgetterede pris. Er dette ikke tilfældet vurderer brugeren sammen med UBST

og (eventuelle) rådgivere, hvilke muligheder der er for enten at tilpasse projektet, økonomien eller udbudsformen, således at brugerens forventninger til projekt og økonomi realiseres.

Som nævnt ovenfor ligger det indbygget i rådgivernes kontrakt (ikke totalentreprise), at de vederlagsfrit skal omprioritere, såfremt det afgivne tilbud overstiger budgettet. Dette er medvirkende til, at rådgiverne normalt er meget akkurate ved udarbejdelsen af budgetoverslag.

Partnering, tidligt udbud og OPP

Med henblik på at øge effektiviteten i byggeriet skal UBST løbende anvende og udvikle initiativer omkring byggeriers tilrettelæggelse. Ved at følge en praksis med separat projektering til en ”fuldstændig” ydelsesbeskrivelse og efterfølgende udbud får man (traditionelt) et godt grundlag for at præcisere, hvad man som bruger og bygherre vil have, og dermed hvad entreprenøren skal afgive tilbud på.

Denne fremgangsmåde inddrager og nyttiggør imidlertid først entreprenørens brugbare erfaringer i relation til et givent projekt sent i forløbet, ligesom udbudsformen normalt



indebærer nogle tidsmæssige begrænsninger. UBST udbyder derfor, når det er relevant, alternative gennemførelsesformer, hvor samarbejdet mellem bruger, bygherre, rådgivere og entreprenører søges integreret på nye måder. Eksempler herpå er partnering, tidligt udbud eller OPP (offentlige private partnerskaber).

Partnering er karakteriseret ved, at der gennemføres et tidligt udbud, således at entreprenøren deltager i detailprojekteringen. Endvidere sker en fælles målformulering mellem entreprenører og bygherre og gennemsigtighed i byggeprocessen i form af åbne kalkulationer og budgetter. Målet er at skabe en bedre og mere fokuseret samarbejdsproces.

Tidligt udbud afholdes før den fulde projektering er tilendebragt og minder på den måde en del om totalentreprise. Ud over en bedre integration af entreprenørernes viden og erfaringer har tidligt udbud også til formål at forhindre overraskelser under udførelsen af økonomisk og teknisk art, som kan resultere i konflikter og fordyrelser. I UBST regi sker tidligt udbud af entreprisearbejderne på basis af projektforslag og et godkendt aktstykke. Den videre projektering sker herefter i et samarbejde mellem rådgiverne og entreprenørerne.

I alle byggesager skal UBST dokumentere, at den valgte gennemførelsesform er den optimale for staten set som et hele. Det betyder, at UBST, forinden der træffes valg om bygherre, gennemførelse mv., skal foretage en økonomisk/kvalitativ vurdering, hvor det konkrete byggebehov tænkes ind i en større sammenhæng omkring lokaleforsyning og -drift. Munder denne vurdering ud i, at behovet bedst vil kunne imødekommes ved at lade en privat aktør stå for opførelse og udlejning, må brugeren forpligte sig til en fast leje- og driftsaftale med den private omkring byggeriet. *OPP* samarbejder er tænkt som langvarige kontraktrelationer og er afhængige af udførlige og gennemarbejdede aftaler mellem bruger og leverandør. UBST forestår på brugernes vegne de fornødne vurderinger, i givet fald den efterfølgende udbudsforretning og den overordnede kontraktudformning og -forhandling.

UBST bidrager som markant statslig bygherre til disse generelle udviklingsinitiativer og sørger for at indarbejde de erfaringer, der viser sig gavnlige for vores opgavevaretagelse i nye projekter. Det sker bl.a. gennem UBST's kvalitetsstyringsystem og ved aflevering af nøgletal, som branchen er forpligtet at levere.



Udførelsesfasen

Når statslige bygherrer prækvalificerer entreprenører til udførelsen, skal bygherren sikre ligebehandling af alle ansøgere. I prækvalificeringen indgår typisk entreprenørernes karakterbøger. Karaktererne har den enkelte entreprenør opnået i forbindelse med gennemførelsen af tidligere projekter. Brugernes rolle begrænser sig i udførelsesfasen til at sikre, at det aftalte opfyldes på bedste måde. Brugernes tekniske forvaltning indgår normalt i et løbende samarbejde med rådgiverne og entreprenørerne for at integrere nye tekniske installationer med de eksisterende systemer og sikre en hensigtsmæssig idriftsættelse af de nye bygningsfaciliteter.

UBST er i denne fase ansvarlig for, at projektet for så vidt angår pris, tid og kvalitet stemmer overens med den indgåede lejeaftale mellem brugeren og UBST – herunder at lave tillægsaftaler for eventuelle ændringer i projektforsløbet.

Aflevering og overtagelse

Med indførelsen af huslejeordningen blev der skabt en klarere ansvarsfordeling mellem bruger og lokaleleverandør. Ved nybyggeri er det op til UBST at sikre, at

brugeren ved overtagelsen får den ydelse, der betales for. På overtagelsesdagen skal byggeriet derfor drifts- og funktionsmæssigt umiddelbart kunne indgå som en del af brugerens lokalforsyning.

UBST har i de senere år desværre måttet konstatere, at flere og flere byggerier afleveres fra entreprenører med væsentlige fejl og mangler – et problem, som i mange henseender er en konsekvens af de aktuelle markedsforhold. Det medfører ofte, at det aftalte afleveringstidspunkt for byggeriet må udskydes, og at der efter ibrugtagning må foregå en omfattende mangelfhjælpning. UBST arbejder med forskellige løsninger for at imødekomme problemet. De foreløbige konsekvenser er, at UBST allerede ved projektets opstart fokuserer på byggeriets afslutning, og at der laves en klar adskillelse af aflevering fra entreprenør til UBST og overdragelse fra UBST til brugeren. Brugeren inddrages tidligere i processen for at tilrettelægge ibrugtagningen af eksempelvis tekniske installationer mv. og vi tilstræber, at brugeren får kendskab til de problemer, der forårsager en udskydelse eller væsentlige mangler, så der kan planlægges herefter. Grundlæggende er vores mål fortsat, at brugeren ved overtagelse af nybyggeriet ople-

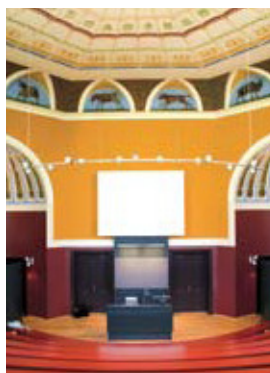


ver, at byggeriet drifts- og funktionsmæssigt er færdigt og klar til brugerens benyttelse.

1 års og 5 års eftersyn

Kontraktmæssige fejl og mangler bør brugeren løbende meddele til UBST, så de kan blive udbedret så hurtigt som muligt. Et og fem år efter bygningens aflevering foretages en systematisk gennemgang af bygningen for eventuelle yderligere fejl og mangler. Eftersynet igangsættes af UBST og foretages normalt af den projekterende rådgiver i samarbejde med brugerens repræsentanter og UBST. Såfremt der er mistanke om fejl og mangler, der skyldes den projekterende rådgiver, vil UBST anmode en anden rådgiver om at gennemføre synet. Eftersynet er alene et kontraktseftersyn, som medtager fejl og mangler ved de arbejder, der er indeholdt i entrepriseaftalerne. Brugerens generelle erfaring med byggeriet opsamles ved samme lejlighed, og disse kommentarer bliver en del af byggeriets nøgletal og vil indgå som en overordnet funktionsmæssig erfaring.

UBST medvirker til at skabe klarhed over konsekvenserne af valget af enten ombygning og nybygning, således at brugeren får et oplyst og realistisk beslutningsgrundlag.



Hovedparten af UBST's bygninger er opført for mere end 30 år siden. Der er overvejende tale om gedigne undervisnings- og forskningsbyggerier, der rummer tidløse kvaliteter og fremstår vel vedligeholdte.

Mange ældre bygninger lever imidlertid ikke op til nutidens krav til funktionalitet og pædagogisk udvikling inden for undervisningsformer og læringsmiljøer. Brugeren er derfor ofte nødt til at vælge mellem at forlade de eksisterende rammer til fordel for nye eller at blive og ombygge samme.

UBST medvirker til at skabe klarhed over konsekvenserne af valget af enten ombygning og nybygning, således at brugeren får et oplyst og realistisk beslutningsgrundlag. Tegner nye rammer sig som det bedste valg, op siger brugeren blot det pågældende lejemål hos UBST. Tegner en ombygning sig som det mest fordelagtige alternativ, går vi i gang med at beskrive den ønskede ombygning. Ombygning af eksisterende lokaler kan ofte være at foretrække, hvis den pågældende bygning ligger i forbindelse med brugerens øvrige lejemål. Om det rent økonomisk bedst kan betale sig at ombygge eller nybygge afhænger af den enkelte sag – eksempelvis af hvor gennemgribende er

ombygningen, og hvor stor en del af den eksisterende bygning kan genbruges.

Et løbende indsatsområde for UBST er at sikre hensigtsmæssige, økonomisk realiserbare og fremtidssikrede ombygninger og forbedringer. Udgangspunktet for enhver ombygning er, at ombygningen bliver en forbedring for brugeren. UBST lægger stor vægt på, at tilbyde løsninger på nye eller ændrede behov, der formår at bevare brugerens lokaler som attraktive rammer såvel funktionelt som økonomisk. Arbejdet foregår således altid i tæt samarbejde med brugerne, og vi inddrager erfaringer fra andre steder i håb om at inspirere til gode ombygningsprojekter.

Økonomi vedrørende ombygning

Brugeren har mulighed for selv at finansiere de fornødne arbejder. I den forbindelse står UBST som formel bygherre, og der indgås nærmere aftale om den praktiske gennemførelse af ombygningen, hvor brugeren evt. selvstændigt står for styringen af byggesagen. UBST rådgiver og vejleder gerne om de retlige forhold, som gælder i sådanne sager, der ligesom alle andre sager hører under statsbyggelovens rammer. Ud over brugerens egen finansiering af ombyg-



ningsarbejdet opkræves der ikke yderligere betaling for UBST's indsats.

En anden mulighed er, at ombygningen finansieres af UBST. Det foregår ved at ombygningen giver en lejeforhøjelse i forhold til den eksisterende lejekontrakt.

Endelig kan der arbejdes med variationer af de to løsninger, hvor finansieringen delvist tilvejebringes ved egenbetaling og delvist af UBST. Det betyder selvfølgelig, at lejeforhøjelsen bliver tilsvarende mindre.

Vedrørende finansieringen af en ombygning henvises til kapitlet om ejendomsforvaltning, hvor beregningerne for kontrakter er beskrevet.

Specielle forhold ved ombygning

Den konkrete ombygningsproces følger i hovedtræk den byggeproces, som gennemføres ved nybyggeri. Gennemgang af byggefaserne findes i kapitlet om nybyggeri. Forskellen på ny- og ombygning er, at der i ombygningssager er ekstra hensyn at tage til de eksisterende forhold.

Der skal tages hensyn til det omkringliggende miljø, og mulige gener for bruger

i ombygningsfasen skal minimeres – det gælder såvel brugere af selve bygningen som brugere i umiddelbar nærhed. Forhold vedrørende miljø, sundhed og tilgængelighed skal, som i nybyggerier, behandles i henhold til gældende lovgivning på ombygningstidspunktet.

I visse situationer dækker et beskrevet ombygningsbehov samtidig over vedligeholdelsesarbejder, som det kan være hensigtsmæssigt at gennemføre i forbindelse med ombygningsprojektet. Her indregnes vedligeholdsmidler efter almindelig praksis – se kapitlet om vedligehold – og for disse udgifter betales der ikke lejeforhøjelse. Projektet tilføres således midler til vedligeholdelsesarbejderne. Om det er UBST eller bruger, der afholder udgiften afhænger af, om arbejdet er indvendig eller udvendig jævnfør fordelingen herfor. Det betyder altså, at betalingen for disse arbejder sker enten som en afart af egenfinansiering eller via vedligeholdelsesudmeldingen fra UBST.

I andre situationer kan der være tale om et ombygningsbehov, der helt eller delvist afspejler en såkaldt funktionel forældelse. Den funktionelle forældelse er et teknisk



begreb, der tager højde for vigtigheden af den specifikke funktionalitet og indretning, som UBST's bygningssegment rummer. Der er typisk tale om grundlæggende bygnings- eller indretningsmæssige forhold, hvor udviklingen i tid har medført, at den eksisterende indretning ikke længere er egnet eller ikke opfylder nyeste påbud i relation til de funktioner, indretningen oprindeligt skulle løse. Vurderer UBST, at der er tale om en funktionel forældelse, foretager vi en værdimæssig nedskrivning af den ombyggede bygning. Tabet herved afholdes af UBST, og det betyder, at den del af ombygningen, der vedrører den funktionelle forældelse, sker uden øget lejebetaling for bruger.

Vedligehold



Med SEA-ordningen er der skabt klare retningslinier for langsigtet og effektiv vedligeholdelse af forsknings- og uddannelsesbygninger.



Med SEA-ordningen er der skabt mulighed for at gennemføre langsigtet og effektiv vedligeholdelse af statslige forsknings- og uddannelsesbygninger.

Ordningen gav en centraliseret struktur for syn, prioritering og erfaringsopsamling og en decentral løsning for dagligt tilsyn og gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder. UBST's vedligeholdelsesordning kombinerer på den måde fordelene ved det centrale overblik og udviklingspotentiale med den lokale og tætte bygningsindsigt opnået gennem et mangeårigt brugeransvar for driftsforhold m.v.

En vel vedligeholdt bygningsmasse er en af forudsætningerne for brugerens forsknings- og uddannelsesmæssige indsats. UBST's bygninger skal derfor vedvarende opfylde en produktiv kapacitet – funktionelt, æstetisk, sikkerheds- og miljømæssigt.

UBST anvender årligt et beløb på ca. 175 mio. kr. (2005 niveau) til vedligeholdelses- og genopretningsarbejder. Beløbet svarer til et forbrug på ca. 110 kr./pr. m²/pr. år. Vedligeholdelsesindsatsen udgør dermed en betragtelig del af UBST's årlige omsætning og kræver klare ret-

ningslinjer og gode samarbejdsrelationer mellem brugere og eksterne leverandører for at være effektiv.

Fordeling og omfang af vedligeholdelsesansvar

Ansvar for at vedligeholde og forny UBST's bygninger er fordelt mellem UBST og brugeren. UBST har ansvaret for klimaskærm og terræn (udvendig vedligehold) og brugeren har ansvaret inden for klimaskærmen (indvendig vedligehold), herunder vedligehold af installationer m.m. Den præcise ansvarsfordeling fremgår af rammelejeaftalen mellem brugeren og UBST og er uddybet i en bruttoliste.

Begge parter vedligeholdelsespligt dækker både forebyggende og oprettende vedligehold. Det betyder, at fornødne fornyelser og udskiftninger skal ske både indvendig og udvendig initieret af henholdsvis UBST og bruger.

Udvendig vedligehold (UBST)

Den udvendige vedligeholdelse er UBST's ansvar. Bygningsmassen efterses og vedligeholdes i et toårigt forløb, hvor bygningerne gennemgås, og opgaverne prioriteres og udføres. Processen sættes i gang hvert



år, således at der hele tiden er to vedligeholdelsesprocesser i gang på samme tid.

Det toårige forløb indeholder følgende:

- > Bygningssyn
- > Disponering og bevilling af midler til vedligehold
- > Gennemførelse og opfølgning

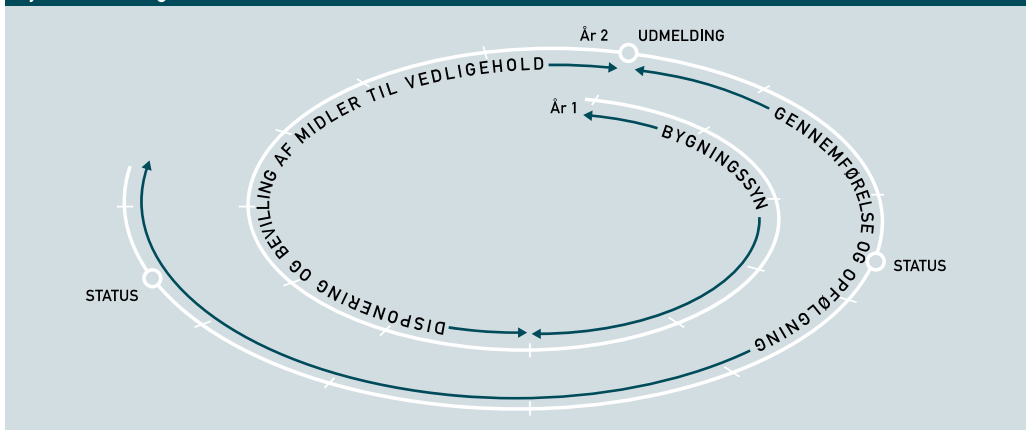
UBST arbejder med at forenkle administrationen forbundet med at igangsætte en cyklus hvert år. Det overvejes derfor at

overgå til en mindre hyppigt gentagende cyklus – evt. ved at igangsætning finder sted hvert andet år.

Bygningssyn

Bygningssynet er et tilstandseftersyn, hvor alle udvendige bygningsdele samt terræn gennemgås for behovet for vedligeholdelse. Bygningssynet foretages af et eksternt arkitekt- og ingeniørfirma, der gennemgår UBST's samlede bygningsmasse, for således at tilvejebringe et ensartet syn. Hermed får UBST et så objektivi grundlag som mu-

Cyklus for vedligeholdelse



Figuren illustrerer den toårige cyklus for bygningsvedligeholdelse.



ligt for at prioritere vedligeholdelsesarbejderne. Synsrådgiverne er tilknyttet opgaven via en fireårig rammeaftale. Dermed sker synet på en ensartet måde uafhængigt af, hvem der er lejer, og hvor i landet lejeren bor.

For at sikre at synsgennemgangen er så objektiv som mulig, indgår UBST som udgangspunkt ikke aftaler om udførelse af beslægtede eller tilgrænsende opgaver med de firmaer, der står for bygningssynet.

Bygningssyn gennemføres på alle tider af året, men igangsættes om foråret. Det tilstræbes at synet i videst mulig omfang finder sted i brugernes sommerferie, så brugeren forstyrres mindst muligt. Det betyder, at synet hovedsageligt gennemføres sommeren forud for, at vedligeholdelsesprojekternes igangsættes.

Synsdata er tilgængelige for brugerne via UBST's hjemmeside. Hermed skal synsdata løbende forbedres, og gennemsigtigheden i UBST's vedligeholdelsesindsats øges.

Tilgængelighed

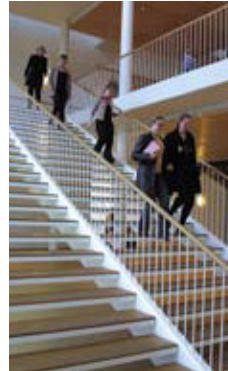
Bedre forhold for handicappede brugere af UBST's bygninger er et særligt indsatsområde for UBST's nybyggerier og vedlige-

holdelsesindsats. Det betyder i forhold til vedligehold, at synet særskilt skal indeholde projekter, der forbedrer de bestående tilgængelighedsforhold. På denne måde sikres en løbende forbedring af bygningstilgængeligheden i et tempo, der matcher den økonomiske mulighed.

Disponering og bevilling af midler

Når det samlede bygningssyn foreligger, har vi et grundlag for at prioritere årets vedligeholdelsesarbejder. Synsresultatet drøftes løbende med den enkelte bruger, og UBST opstiller herudfra en samlet prioriteringsliste for det årlige vedligeholdelsesbehov samt et overslag over de forventede omkostninger.

Det første år i vedligeholdelsesforløbet afsluttes med, at UBST giver brugeren besked om hvilke projekter, der har fået tildelt midler og kan gennemføres. Ved disponeringen af midler er det vigtigt, at brugeren bidrager aktivt til at afdække det reelle vedligeholdelsesbehov. Brugeren ligger fra den daglige brug inde med uundværlig information og vi tilstræber derfor, at brugeren i videst mulig omfang inddrages i processen, så erfaringen medtages i den endelige udmelding.



Gennemførelse og opfølgning

Institutioner med de fornødne bygningskompetencer kan indgå en administrationsaftale om gennemførelse af vedligeholdssarbejder med UBST. Herved står brugeren for styringen af projekterne og er ansvarlige for, at det retslige grundlag for udførelse af opgaverne overholdes. Brugere med administrationsaftaler modtager et administrationshonorar fra UBST.

For institutioner uden administrationsaftale varetages gennemførelsen på UBST's vegne af tilknyttede rådgivere i direkte dialog med UBST. Sideløbende med kontakten til UBST har rådgiverne en tæt dialog med brugeren, som selvfølgelig bidrager med relevante oplysninger i forhold til det forestående arbejde.

Vedligeholdelsesprojekterne gennemføres i andet år af det samlede forløb og de sættes i gang, når det passer ind i brugerens planlægning.

Ingeniør- og arkitektrammeudbud

UBST er initiativtager til ingeniør- og arkitektrammeudbud for alle brugere. Fordelen ved rammeudbud er, at de valgte rådgivere kan anvendes til alle de udbudte opgaver,

der skal gennemføres hos brugeren over en fireårig periode. Ydermere opnår rådgiver over den fireårige samarbejdsperiode en dybere indsigt i brugerens specifikke behov og bygningssituation, som gerne skulle resultere i bedre rådgivning for brugeren og UBST. Udbuddene tilrettelægges i samarbejde med den enkelte bruger bl.a. således, at de ud over UBST's umiddelbare behov, kan dække brugerens behov – fx gennemførelse af indvendig vedligehold.

Regningsgangen for vedligehold

For brugere med administrationsaftale opgøres og afregnes brugerens gennemførelse af udvendig vedligehold på månedsbasis. Brugeren opgør den månedlige fremdrift på regnskabsniveau og kompenseres herfor fra UBST. For brugere uden administrationsaftale afholder UBST alle omkostninger direkte i forhold til leverandører.

Opfølgning og erfaringsindsamling

På basis af de gennemførte bygningssyn og gennemførelse af udvendige vedligeholdelsesarbejder udarbejder UBST nøgletal for bygningens generelle stand og nøgletal i henhold til DFM (Dansk Facility Management). Erfaringsopsamlingen på tværs af hele bygningsmassen skal forsyne UBST



og brugeren med relevant information om vedligeholdelsesniveauer, kvalitet og omkostningsniveauer for vedligehold af forskellige bygningstyper og materialepræferencer. Det er i denne sammenhæng, at brugeren giver en tilbagemelding på det opførte til gavn for dem, der skal bygge nyt. Opfølgningen anvendes også økonomisk til forbedring af budgettering af vedligeholdelsesarbejder.

Indvendig vedligehold (bruger)

Det er brugerens ansvar at vedligeholde bygningerne indvendigt. Den enkelte bruger er helt og holdent ansvarlig for strukturering og gennemførelse af indvendig vedligeholdelse af alle lejemaal under UBST – herunder for fornødne udbud af rådgiver- og entreprisearbejder.

Som bygningsejer følger UBST dog med i, om vedligeholdelsesstanden opretholdes. Praktisk foregår dette ved, at UBST's eksterne bygningssynsrådgiver hvert fjerde år, som supplement til det udvendige syn, foretager et overordnet bygningssyn af de indvendige bygningsdele. Det indvendige syn koncentrerer sig om den generelle vedligeholdelsesstand, men kan derudover indeholde vurderinger omkring tilgænge-

lighed, konstruktioner, miljøforhold samt sikkerheds- og sundhedsforhold.

UBST's syn kan endvidere efter aftale kombineres med brugerens eget behov for at gennemføre syn. Derved kan den samlede synsudgift minimeres og en bedre sammenhæng mellem ind- og udvendige vedligeholdelse sikres.

Finansiering af vedligehold

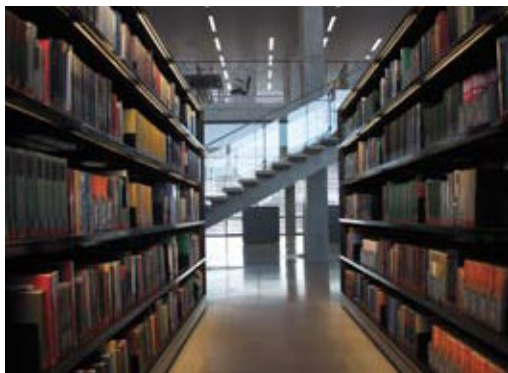
Brugeren betaler for UBST's vedligeholdelsesindsats via lejen. Ud over betaling til UBST's indsats er der ved lejefastsættelsen for visse brugere indlagt mulighed for, at UBST ud fra en fastsat fordelingsnorm og som supplement til lejerens egne midler yder et tilskud til lejerens indvendige vedligeholdelsesindsats. Udbetaling af tilskuddet forudsætter, at institutionerne selv anvender et beløb minimum svarende til tilskuddet fra UBST. Udbetalingen sker således efter krone-til-krone princippet.



Forsikring



Forsikringsordningen dækker samtlige lejemaal hos UBST.
For brugeren gælder der ingen nedre grænse for, hvad der
dækkes.



UBST's bygninger er forsikret i et privat forsikringsselskab og er derfor ikke omfattet af statens selvforsikringsordning. Forsikringen udbydes og tegnes af UBST, og udgifter til præmie samt skadesadministration afholdes over den indbetalte leje.

For brugeren betyder dette, at hovedparten af bygningsskaderne dækkes uden udgift til reetablering af skaden eller til selvrisiko. Det forudsætter selvfølgelig at skaderne anmeldes. Følgende skader er bl.a. omfattet af forsikringen: stormskader, hærværk, brandskader, glas- og sanitetskader, vandskader, påkørsler, svamp- og insektangreb og skader i forbindelse med indbrud. Integrerede bygningsdele som fx stinkskafe eller andet fast inventar er tillige dækket af forsikringen via en sær aftale. Løsøre er ikke dækket af forsikringen.

Forsikringsordningen dækker samtlige lejemål hos UBST. For brugeren gælder der ingen nedre grænse for, hvad der dækkes. Det er derfor vigtigt, at alle skader anmeldes uanset størrelse, idet dette har betydning for risikovurdering og erfaringsopsamling. Desto bedre viden, der findes om skadestyper og skadesomfang, desto bedre forsikringsaftaler kan der fremover indgås.

For UBST er der en selvrisiko på 1. mio. kr. Denne har UBST valgt ikke at føre over på brugerne, men afholder selv alle udgifter til skader under 1. mio. kr.

Anmeldelse af skader foretages online til det forsikringsmæglerselskab, som varetager den forsikringsmæssige administration for UBST. Adgang hertil sker via www.ubst.dk. Her findes endvidere oplysninger om forsikringens præcise dækningsomfang.

I samarbejdet med forsikringsmæglerselskabet skal der over tid opbygges erfaring med risikoprofiler for UBST's bygningstyper og afledte risikostyringsværktøj. Formålet hermed er på sigt at opnå lavere præmie- og skadesudgifter herunder skadesudgifter, som brugeren selv dækker udenom bygningsforsikringen fx i form af tyveri/hærværk af løsøre.

UBST arbejder med at udvide forsikringen, så brugerens egne bygninger kan inddrages i UBST's forsikringsordning, såfremt brugeren ønsker dette. I tilfælde af delt ejerskab skal der for den konkrete bygning aftales forsikringsdækning mellem brugeren og UBST.

Kunstnerisk udsmykning



UBST skaber helhedsorienteret udsmykning på campus og enkeltbygninger.

Kunstnerisk udsmykning




UBST bruger årligt ca. 5 mio. kr. på kunstnerisk udsmykning. Det implementeres på institutionerne på to måder: For nybyggeri er den kunstneriske udsmykning naturligt en del af projektet og for eksisterende byggeri udarbejdes udsmykningsplaner, hvor UBST eller brugeren kan tage initiativer til ny kunst til en bygning eller et campusområde. Tilvejebringelse af kunstnerisk udsmykning sker altid i tæt samarbejde mellem UBST og brugeren.

UBST ønsker at skabe en helhedsorienteret udsmykning inden for hele ejendomsporteføljen – både for campusområder og for de enkelte bygninger.

For at sikre kvaliteten af valget af kunstnerisk udsmykning benytter UBST to kunstkonsulenter udpeget af statslige rådgivere for kunstneriske anliggender. Konsulenterne er valgt for en treårig periode, og deres opgave er at pege på den til formålet bedst egnede kunst. En del af denne vurdering er at sikre, at relevante kunstpolitiske hensyn varetages. Konsulenterne inddrages både i forhold til kunst i nybyggerier og kunst i eksisterende bygninger.

Processen for tilvejebringelse af ny udsmykning varetages af UBST i samarbejde med brugerens kunstudvalg. Grundlaget for tilbuddet om kunstnerisk udsmykning er, at brugere, kunstkonsulenter og UBST når frem til enighed om et givet kunstprojekt.

Udgifterne til kunstnerisk udsmykning afholdes af en særskilt konto på Finansloven og indgår hverken i lejebetalingen for eksisterende ejendomme eller i opgørelsen af anlægsudgifter ved nybyggeri. Bruger afholder alle drifts- og vedligeholdelsesudgifter til det færdige kunstværk.

A photograph of a woman walking through a modern library. The library features tall, dark, minimalist bookshelves that create a series of narrow aisles. Large windows in the background let in natural light, and the floor is highly reflective. The woman is in the center of the frame, walking away from the camera towards the windows.

Som statslig bygherre og bygningsejer skal UBST medvirke til, at den danske byggebranche udvikles.



Som bygherre og bygningsejer for statslige ejendomme skal UBST ifølge statsbyggeloven medvirke til at den danske byggebranche udvikles. UBST udmønter dette arbejde på forskellige måder. I øjeblikket arbejder vi overordnet med tre indsatsområder, som bidrager til udviklingen:

- > *Lokaleindretning*
tidssvarende og kvalitative løsninger på fleksible funktionsbehov
- > *Miljøforhold og byggeteknik*
på forkant med udviklingen inden for indeklima, energiforhold og tilgængelighed
- > *Samarbejde og udførelsesprocesser*
udvikling af standarder og normer for samarbejde og udførelse i byggeriet

I ombygninger og nybyggerier søger vi konstant at udvikle og tilpasse fysiske indretninger, så de understøtter de forsknings- og undervisningsmæssige processer. Vi søger afklaring og forståelse af brugernes behov for at kunne tilbyde en moderne, effektiv og velfungerende lokaleforsyning.

UBST koncentrerer også udviklingsindsatsen på det bygningsfysiske område med hovedvægt på miljøforhold, byggeteknik

og tilgængelighed for handicappede. Og vi viderefører den bygningsprocessuelle udvikling omkring de værktøjer, vi benytter os af som statslig bygherre. Værktøjer, der retter fokus på kravstillelse samt nye udbuds- og samarbejdsformer.

UBST deltager i arbejdsgrupper og udviklingsinitiativer inden for branchen og deltager i udarbejdelsen af lovgivning og standarder inden for byggeri. I samme forbindelse søger vi at opsamle og videreformidle erfaringer og evaluere udviklingsprojekterne med henblik på, at brugere og andre interesserede kan drage fælles nytte af indhøstede gode eller dårlige erfaringer.

Gode erfaringer bliver integreret i UBST's opgavevaretagelse, så de produkter vi leverer, løbende tilpasses udviklingen og behovet hos vores brugere og branche.

