

Forberedelsesmateriale til markedsdialog mellem Bygningstilsynet og udvalgte leverandører af vagt og sikkerhed vedr. udbud af Statens Facility Management kontrakt for vagt og sikkerhed

21. januar 2025

Center for Facility Management

A. Introduktion

Bygningstilsynet har ved vejledende forhåndsmeddelelse 769494-2024 samt opslag på Bygningstilsynets hjemmeside indkaldt til markedsdialog vedr. udbud af vagt og sikkerhed under Statens Facility Management. Formålet med markedsdialogen er at forberede det omhandlede udbud bedst muligt med henblik på at sikre, at udbudsgrundlaget og gennemførelsen af udbuddet har et indhold og en kvalitet, som er attraktivt for markedet. Markedsdialogen er således en mulighed for markedets vagt og sikkerheds-leverandører og Bygningstilsynet til at få drøftet særligt vigtige opmærksomhedspunkter i processen og indholdet i forbindelse med forberedelse og gennemførelse af udbuddet.

Der afholdes konkret 5 møder; ét med hver af de udvalgte leverandører af hver op til 1 times varighed den 29. - 31. januar 2025.

Møderne afvikles ud fra følgende dagsorden:

1. Velkomst og præsentation af deltagere hos Bygningstilsynet og leverandøren /5 min.
2. Gennemgang af hovedemner og spørgsmål /50 min.
3. Opsamling og afrunding /5 min.

Der vil efter afholdelse af alle møder blive udfærdiget et samlet opsamlingsreferat med generelle input i anonymiseret form. Af hensyn til ligebehandling og gennemsigtighed vil dette opsamlingsreferat blive vedlagt ved offentliggørelse af udbudsmaterialet. Efter markedsdialogen er der fortsat mulighed for, at Bygningstilsynet inden for rammerne af udbudslovens § 39 i begrænset omfang bilateralt indgår i en efterfølgende dialog med en eller flere leverandører frem til offentliggørelsen af udbudsmaterialet.

Læsevejledning

Dette forberedelsesdokument er inddelt i 6 kapitler (B-G) ud over dette introduktionskapitel. Inden for hvert kapitel er en rammesættende tekst efterfulgt af et eller flere konkrete

spørgsmål. Alle spørgsmål er nummeret med relevant kapitel efterfulgt af spørgsmålsnummer (fx B1). Det er Bygningsstyrelsens forhåbning, at leverandøren inden mødet har reflekteret over og forberedt sig således, at det er muligt at indgå i en relativt detaljeret dialog vedr. de fremsendte spørgsmål.

Baggrund

Statens Facility Management kontrakten på Bølge 1 som inkluderer vagt og sikkerhedsydelser udløber 1. oktober 2026, og Bygningsstyrelsen forbereder derfor flere udbud, herunder udbud af vagt og sikkerhed, for at sikre aftaledækning efterfølgende. Aftaledækningen vil inkludere en integreret FM-kontrakt (IFM) og en single servicekontrakt på Vagt og Sikkerhed. Nærværende forberedelsesmateriale omhandler single servicekontrakten for Vagt og Sikkerhed.

Omfang af Vagt og Sikkerheds-kontrakten

Vagt og sikkerheds-kontrakten har en anslået årlig omkostningsbaseline på omkring 5 mio. kr. årligt og omfatter følgende ministerier inkl. institutioner:

- **Beskæftigelsesministeriet**
 - Arbejdsmarkedskontor Syd, Odense
 - Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering, Brønderslev
 - Arbejdsmarkedskontor Midt Nord, Aalborg
- **Børne- og Undervisningsministeriet**
 - Styrelsen for IT og læring, Højbjerg
 - Styrelsen for Undervisning og Kvalitet, Holbæk
 - Danmarks Evalueringsinstitut, Holbæk
- **Digitaliserings- og Ligestillingsministeriet**
 - Digitaliseringsstyrelsen, København K
- **Erhvervsministeriet**
 - Nævnenes hus, Viborg
 - Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Valby
 - Sikkerhedsstyrelsen, Esbjerg
- **Finansministeriet**
 - Statens It, Sønderborg, Århus, Ballerup
 - Økonomistyrelsen, København K
 - DREAM, København K
 - Medarbejder- og Kompetencestyrelsen, København V

- **Folketinget**
 - Rigsrevisionen, København K
- **Indenrigs- og Sundhedsministeriet**
 - Styrelsen for Patientklager, Århus
- **Justitsministeriet**
 - Civilstyrelsen, Viborg
 - Datatilsynet, Valby
 - Tilsynet med Efterretningstjenesterne, København K
 - Presse Nævnet, København K
 - Styrelsen for Forsyningsikkerhed, Birkerød
 - Ungdomskriminalitetsnævnet, Næstved
- **Klima-, Energi-, og Forsyningsministeriet**
 - Forsyningstilsynet, Frederiksværk
 - Energistyrelsen, København V
 - De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland, Tåstrup
- **Kulturministeriet**
 - Det Danske Filminstitut, Glostrup
- **Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri**
 - Fødevarestyrelsen, Landsdækkende
 - Fiskeristyrelsen, Rønne
 - Landbrugsstyrelsen, Tønder
 - Miljøstyrelsen, Højbjerg
- **Ministeriet for Kirke, Landdistrikter og Nordisk samarbejde**
 - Plan- og landdistriktsstyrelsen, København V
 - Folkekirkens IT, København V
- **Regionerne**
 - Region syddanmark, Ribe
- **Skatteministeriet**
 - Skatteforvaltningen, Landsdækkende
 - Skatteankestyrelsen, Landsdækkende
 - Skatteministeriet, Københavns K
 - Spillemyndigheden, Odense
- **Social-, Bolig- og Ældreministeriet**
 - Familieretshuset, Højbjerg
- **Transportministeriet**
 - Banedanmark, Landsdækkende
 - Bygningstilsynet, Skanderborg og København V

- Vejdirektoratet, Landsdækkende
- Trafikstyrelsen, Aalborg, København V og Vejle
- Færdselsstyrelsen, Landsdækkende
- Kommissarius, Højbjerg
- **Uddannelses- og Forskningsministeriet**
 - Uddannelses- og Forskningsstyrelsen, Svendborg og Odense
 - Danmarks Akkrediteringsinstitution, Holbæk
- **Udenrigsministeriet**
 - Danida Fellowship Centre, Holbæk
- **Udlændinge- og Integrationsministeriet**
 - Styrelsen for International Rekruttering og Integration, Valby
 - Udlændingestyrelsen, Odense
- **Økonomiministeriet**
 - DØRS, København K

Mål for udbuddet og dermed markedsdialogen

Det er et mål for Bygningsstyrelsen at få udarbejdet et udbudsmateriale, der på den ene side er markedskonformt og attraktivt for leverandøren og på den anden side tilgodeser det gode samarbejde samt skaber mulighed for at finde den rette balance mellem effektivitet, kvalitet og brugertilfredshed. I forbindelse med udarbejdelse af materialet er det således i Bygningsstyrelsens interesse at få testet enkelte kontraktuelle og ydelsesspecifikke elementer af for at sikre markedskonformitet og ræson. I de følgende afsnit oplistes kort specifikke udbudstekniske og ydelsesrelaterede delområder, som Bygningsstyrelsen ønsker særligt testet forud for færdiggørelse af udbudsmaterialet.

B. Hovedtema 1 – Prissætning

Bygningsstyrelsen ønsker at undersøge relevante prismodeller for vagt- og sikkerhedsydelse som led i markedsdialogen. Formålet er at identificere prismodeller, der både er attraktive for leverandørerne og understøtter et klart incitament til at levere de aftalte kvalitetsniveauer på en konsistent og effektiv måde.

Bygningsstyrelsen overvejer forskellige prismodeller for fast vagt og vagtrundering, herunder modeller for enten 1) faste variable priser baseret på timepriser og tidsforbrug eller 2) faste priser baseret på antal kvadratmeter eller antal rum.

B1. Hvilke fordele og ulemper er der ved anvendelse af faste priser sammenlignet med timepriser ved fast vagt og rundering?

B2. Hvilke prismodeller anvender leverandøren typisk i kontrakter med andre kunder ift. fast vagt og rundering?

B3. Hvilke prismodeller anvender leverandøren typisk ifm. akutleverancer og ved specifikke responstider?

B4. Hvordan kan leverandøren se anvendelse af prismodel for håndtering og fastholdelse af sikkerhedsgodkendt personale?

C. Hovedtema 2 – Kontraktstyring

For at sikre at kontrakten kan tilpasses løbende ændringer og behov ønsker Bygningstyrelsen at afdække leverandørernes erfaringer og synspunkter ift. hvordan kontraktvilkår bedst struktureres, herunder tilpasning af frister, forskud opstart af dellokalteter og fravalg af valideringsperioden.

Tilpasning af frister under drift

Bygningstyrelsen er en dynamisk organisation, hvor arbejdsprocesser og procedurer løbende tilpasses og udvikles for at sikre effektivitet og målrettet styring. Denne udvikling kan medføre et behov for at justere eller tilpasse kontraktligt funderede frister under drift.

C1. Hvilke konsekvenser vurderer leverandørerne, at kontraktmæssigt mulighed for justering i frister under drift vil have for processtyring og prissætning?

Tilføjelse af dellokalteter som forskudt opstart

Bygningstyrelsen er i færd med at fastlægge den fremadrettede udbudsstrategi for Statens Facility Management herunder de kommende udbud af Vagt og Sikkerhed. Som led i denne proces undersøges muligheden for, at kontraktgrundlaget kan indeholde bestemmelser om tilføjelse af en kendt mængde dellokalteter i et geografisk afgrænset område og dermed en forøgelse af kontraktvolumen i form af forskudt opstart på et konkret tidspunkt i løbet af kontraktens driftsperiode. Bygningstyrelsen overvejer, hvornår sådanne dellokalteter mest hensigtsmæssigt kan tilføjes en vagt og sikkerheds-kontrakt.

C2. Hvordan kan forskudt opstart af dellokaliteter håndteres kontraktmæssigt for at minimere risici og sikre effektiv implementering?

C3. Hvad er leverandørernes anbefalinger til, hvor lang tid der skal være tilbage af kontraktens løbetid, for at tilføjelse af volumen er operationelt og økonomisk attraktivt for leverandøren?

Fravær af valideringsperiode

Den kommende Vagt & Sikkerheds-kontrakt adskiller sig fra de foregående ved at Bygningsstyrelsen er i besiddelse af driftsdata, hvorfor det forventes at Bygningsstyrelsen kan give et mere præcist datagrundlag i udbudsfasen. Bygningsstyrelsen overvejer derfor, om implementeringen af den kommende Vagt & Sikkerheds-kontrakt kan gennemføres uden en særskilt valideringsperiode for driftsdata. I stedet vurderes det, om justeringer af driftsdata hensigtsmæssigt kan håndteres som løbende ændringer i kontraktens driftsfase. Dette tiltag sigter mod at fremme en mere smidig og effektiv implementeringsproces.

C4. Hvordan vurderer leverandørerne fraværet af en valideringsperiode i implementeringsfasen? Kan løbende håndtering af dataændringer erstatte dette?

Midlertidige perioder med direkte aftaleforhold med kunden

I forbindelse med organisationsændringer og flytninger i Staten, eksempelvis som følge af regeringsrokader, kan der opstå situationer, hvor flere kontorer i ministerier og styrelser flytter til nye lokationer. Disse ændringer kan medføre justeringer i servicebehovet, som ikke umiddelbart kan imødekommes inden driftsdata er opdateret af Bygningsstyrelsen.

For at sikre fleksibilitet og hurtig tilpasning til de ændrede behov overvejer Bygningsstyrelsen at etablere en midlertidig ordning, hvor leverandøren indgår i et direkte aftaleforhold med den berørte kunde (ministeriet eller styrelsen) vedrørende faste serviceydelser. Dette direkte aftaleforhold vil være gældende, indtil Bygningsstyrelsen har opdateret driftsdata og integreret ændringerne i driftsgrundlaget for faste ydelser, der deles med leverandøren. Formålet med denne midlertidige ordning er at sikre, at kundernes servicebehov hurtigt og effektivt kan opfyldes uden unødige forsinkelser.

C5. Hvilke konsekvenser vurderer leverandøren, at det vil have at indgå i et midlertidigt direkte aftaleforhold med kunden, indtil Bygningsstyrelsen har opdateret driftsdata?

D. Hovedtema 3 – Sikkerhedsgodkendelser

De statslige institutioner stiller krav om, at leverandørens og underleverandørens medarbejdere opnår sikkerhedsgodkendelse på forskellige niveauer afhængigt af opgavens karakter. Den godkendende myndighed er den styrelse, som har ressortansvaret, jf. Statsministeriets sikkerhedscirkulære nr. 10338 af 17. december 2014. § 13 og 14, hvilket gør Bygningsstyrelsen til godkendende myndighed for serviceaftalerne ifm. Statens FM.

Sikkerhedsgodkendelserne udføres af PET og har varierende behandlingstider, hvor det laveste niveau typisk tager omkring 2 måneder, mens det højeste niveau kan strække sig op til 9 måneder.

Der gøres brug af følgende niveauer:

- Til Tjenestebrug = ca. 75% af kunderne stiller krav til dette (Laveste niveau)
- Fortroligt = ca. 5 % af kunderne stiller krav til dette
- Hemmeligt = ca. 20 % af kunderne stiller krav til dette (Højeste niveau)

Sikkerhedsgodkendelserne forudsætter en løbende koordineringsindsats fra leverandørens sikkerhedsansvarliges side, herunder indsamling af nødvendig dokumentation fra medarbejderne og korrekt indsendelse af materialet til vurdering. Leverandørens sikkerhedsansvarlige har ansvaret for, at egne medarbejdere og underleverandørens medarbejdere er sikkerhedsgodkendte til det påkrævede niveau, samt altid kan dokumentere og administrere korrekt brug af sikkerhedsgodkendt personale.

D1. Hvad er leverandørens overvejelser og evt. erfaringer med en sikkerhedsgodkendelsesproces som i Staten, herunder evt. udfordringer og forslag til optimering?

D2. Hvordan vil leverandøren sikre og kunne dokumentere, at de medarbejdere, der udfører fast vagt, alarmpatruljekørsel eller vagtrundering på de respektive dellokalteter, er sikkerhedsgodkendt jf. kundes ønskede niveau?

D3. Hvordan håndterer leverandøren ændringer i sikkerhedsniveauer i forbindelse med regeringsrokader o. lign som betyder flytning af flere kunder på kort tid.

E. Hovedtema 4 – Systemunderstøttelse

Bygningstyrelsen har i forbindelse med systemunderstøttelsen af kontrakten for Vagt og Sikkerhed et særligt fokus på systemunderstøttelse af brugerhenvendelser samt sikre løsninger til fildeling.

Bygningstyrelsens FM-systemunderstøttelse

Bygningstyrelsen har i den kommende kontrakt et strategisk fokus på at anvende eget FM-system til understøttelse af brugerhenvendelser og opgavehåndtering. Bygningstyrelsen ønsker derfor at afklare snitfladen mellem eget system og leverandørens systemer.

I den forbindelse ønsker Bygningstyrelsen afklaret, hvordan en leverandørportal, stillet til rådighed som en integreret del af Bygningstyrelsens FM-system, sikrer en effektiv og smidig håndtering af opgaver og brugerhenvendelser under kontraktens løbetid.

E1. Hvilke erfaringer har leverandøren med anvendelse af kunders leverandørportaler på andre kontrakter?

E2. Hvilke arbejdsprocesser vurderer leverandøren som mest kritiske at kunne udføre via en leverandørportal stillet til rådighed af Bygningstyrelsen?

E3. Hvilke funktionaliteter anser leverandøren som essentielle for en effektiv leverandørportal?

E4. Er leverandøren i stand til at forestå visitering og dispatching af brugerhenvendelser via Bygningstyrelsens FM-system?

Sikker fildeling

I forbindelse med leveringen af vagt- og sikkerhedsydelse kan der opstå behov for at dele sikkerhedskritiske filer mellem den statslige institution, Bygningstyrelsen og leverandøren. Bygningstyrelsen lægger vægt på, at denne filudveksling sker på en måde, der opfylder krav til datasikkerhed og beskyttelse af følsomme oplysninger.

E6. Hvilke systemer anvender leverandøren aktuelt til håndtering af sikkerhedskritiske filer, og hvordan sikres datasikkerheden i disse systemer?

E7. Er det muligt at etablere en løsning, hvor både Bygningstyrelsen og de statslige institutioner kan dele sikkerhedskritiske filer sikkert med leverandøren via leverandørens systemer?

E8. Hvordan sikrer leverandørens fildelingssystem overholdelse af dansk GDPR-lovgivning og øvrige relevante databeskyttelseskrav?

F. Hovedtema 5 – Bæredygtighed

Bygningstyrelsen ønsker at prioritere bæredygtighed som et element i leveringen af vagt- og sikkerhedsydelser. Hidtil har fokus primært været rettet mod anvendelsen af emissionsfrie transportmidler. Bygningstyrelsen er imidlertid åben for at inkludere andre bæredygtige tiltag og forslag, der kan understøtte en grønnere leverance af ydelserne.

Anvendelse af emissionsfrie transportmidler

Bygningstyrelsen ønsker, at vagt- og sikkerhedsydelserne leveres med begrænset anvendelse af transportmidler med høje emissioner. Vi anerkender dog de udfordringer, der kan være forbundet med at opfylde krav til responstider ved anvendelse af emissionsfrie transportmidler, såsom elbiler, hvor opladningstider potentielt kan påvirke leveringen af kritiske ydelser. Bygningstyrelsen søger derfor en balanceret løsning, der imødekommer både bæredygtighedsambitioner og operationelle krav.

F1. Hvor langt er leverandørerne i processen med omstilling til brug af elbiler inden for levering af vagt- og sikkerhedsydelser? Hvordan håndteres omstillingen i geografiske yderområder, hvor udfordringer omkring rækkevidde, opladning og krav til responstider kan forekomme?

F2. Hvordan kan leverandørerne dokumentere anvendelsen af elbiler i leveringen af ydelser under den konkrete aftale?

Andre bæredygtige tiltag

Bygningsstyrelsen er åbne for at modtage og vurdere forslag til andre relevante bæredygtighedstiltag i forbindelse med levering af vagt- og sikkerhedsydelse.

F3. Hvilke yderligere bæredygtighedstiltag kan leverandørerne foreslå inden for vagt- og sikkerhedsområdet? Eksempelvis elektronisk rundring via tv-overvågning eller andre innovative løsninger.

G. Hovedtema 6 – Tidsplan for udbud og implementering

For at sikre en smidig udbuds- og implementeringsproces ønsker Bygningsstyrelsen input til tidsplaner, implementeringsperioder og potentielle optimeringsmuligheder. Udbuddet forventes at blive gennemført som begrænset udbud, hvor op til 5 leverandører prækvalificeres.

Tidsplan for udbud og implementering

Milepæle og mellemliggende aktiviteter	Tidsforbrug estimeret	Dato estimeret
Offentliggørelse af bekendtgørelse og udbudsmateriale		30. august 2025
Tilbudsgiver udfærdiger anmodning om prækvalifikation	30 dage	
Frist for modtagelse af anmodning om prækvalifikation		30. september 2025
Evaluering og udvælgelse af op til 5 tilbudsgivere til prækvalifikation	10 dage	
Offentliggørelse af tildeling af prækvalifikation		10. oktober 2025
Tilbudsgiver udfærdiger tilbud	53 dage (inkl. efterårsferie)	
Tilbudsfrist		2. december 2025
Gennemgang og evaluering af tilbud	52 dage (inkl. juleferie)	
Tildeling af kontrakt		23. januar 2026
Standstill	10 dage	
Underskrivelse af kontrakt		3. februar 2026
Implementering og sikkerhedsgodkendelser	239 dage (inkl. sommerferie)	
Kontraktstart		1. oktober 2026

Tentativ tidsplan over udbudsprocessen



G1. Giver leverandørerne erfaringer med deltagelse i (lignende) udbud anledning til kommentarer til ovenstående tidsplan?

G2. Hvad er leverandørens vurdering af den kortest mulige implementeringsperiode?

G3. Hvilke anbefalinger har leverandørerne til at optimere implementeringen af Vagt og Sikkerheds-kontrakten?