



# KONKURRENCEBETINGELSER

For totalentreprise

Dato: 04. november 2016

Sag: Skovparken, Østre Hovensvej 19, Aabybro – 28 familieboliger

Nørresundby Boligselskab, afd. 111

**Kuben Management A/S**

## Indholdsfortegnelse

|  |  |
|--|--|
| Forord .....   | 4  |
| 1 Udbud .....  | 5  |
| 1.1 Udbudsmateriale .....                                  | 5  |
| 1.2 Udbudsmateriale, grundlag .....                        | 5  |
| 1.3 Afvikling af konkurrencen .....                        | 5  |
| 2 Tilbud .....   | 7  |
| 2.1 Tilbudsliste .....                                     | 7  |
| 2.2 Tilbudssum .....                                       | 7  |
| 2.3 Tilbud .....   | 7  |
| 2.4 Etape .....  | <b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b> |
| 3 Betingelser .....  | 10                                       |
| 3.1 Ydelser .....  | 10                                       |
| 3.1.1 Den samlede ydelse omfatter: .....                   | 10                                       |
| 3.1.2 Totalentreprenøren skal bl.a. udføre følgende: ..... | 10                                       |
| 3.1.3 Følgende vilkår er gældende .....                    | 11                                       |
| 3.1.4 Projektering .....                                   | 12                                       |
| 3.1.5 Tilsyn .....   | 12                                       |
| 4 Tidsplan .....   | 14                                       |
| 4.1 Ved aftaleindgåelse .....                              | 14                                       |
| 4.2 Detailtidsplan .....                                   | 14                                       |
| 5 Love mv. ....  | 15                                       |
| 5.1 Generelt .....   | 15                                       |
| 6 Det retlige grundlag .....                               | 16                                       |
| 6.1 Alment .....   | <b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b> |
| 6.1.1 ABT 93 .....   | 16                                       |
| 6.1.2 ABR 89 .....   | 16                                       |
| 6.1.3 Totalentreprenørens organisation og personale .....  | 16                                       |
| 6.1.4 Korrespondance .....                                 | 16                                       |
| 6.2 Varmt arbejde .....                                    | 16                                       |
| 6.3 Ændring og tilføjelser til ABT93 .....                 | <b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b> |
| 7 Fast tid og pris .....                                   | 18                                       |

|   |    |
|---|----|
| 8 Tilbudsafgivning og bedømmelse .....  | 19 |
| 8.1 Forespørgsler.....                  | 19 |
| 8.2 Indlevering.....                    | 19 |
| 8.3 Krav til tilbud.....                | 19 |
| 8.4 Bedømmelse .....                    | 19 |
| 8.5 Tildelingskriterier .....           | 20 |
| 8.6 Offentliggørelse af resultatet..... | 20 |

## Forord

De efterfølgende betingelser vil sammen med byggeprogrammet med tilhørende bilag og udbudsbrevet samt eventuelle efterfølgende orienteringsbreve/rettelsesblade danne grundlag for afvikling af totalentreprisekonkurrencen og efterfølgende indgåelse af kontrakt med totalentreprenøren, der vurderes at have afgivet det økonomisk mest fordelagtige tilbud.

Den enkelte forslagsstiller/tilbudsgiver skal derfor sikre sig, at det fremsendte materiale er komplet og i overensstemmelse med bilagsfortegnelsen.

Aalborg, den 04. november 2016

Navn: Poul Stetter

# 1 Udbud

## 1.1 Udbudsmateriale

Nørresundby Boligselskab, afd. 111 indbyder til totalentreprisekonkurrence om opførelse af 28 almene familie boliger i Aabybro.

Konkurrencen gennemføres med henblik på indgåelse af totalentreprisekontrakt om gennemførelse af vinderprojektet.

Konkurrencematerialet består af følgende dokumenter og bilag:

- Udbudsbrev
- Konkurrencebetingelser inkl. bilag, dateret 04. november 2016
- Byggeprogram, dateret 04. november 2016
- Tilbudsliste, dateret 04. november 2016
- Totalentreprisekontrakten
- ABT93 med ændringer og tilføjelser fra Kuben Management
- Bilag:
  - Bilag 1, Matrikelkort med byggefelt, maj 2016 (PDF + DWG)
  - Bilag 2, Lokalplan 27-019
  - Bilag 3, Ledningsoplysninger (LER)
  - Bilag 4, Geoteknisk rapport, DMR af 29. juli 2016

Konkurrencematerialet hentes digitalt via Kuben Managements udbudsportal, <http://kubenman.dk/kuben-management/udbud/udbudsportalen/> + aktuelle udbud + Nørresundby Boligselskab, afd. 111 – Skovparken, Totalentreprisekonkurrence.

Rettelsesblade o.l. vil blive lagt op på ovenstående udbudsportal. Tilbudsgivere er selv ansvarlige for at det samlede udbudsmateriale er downloadet iht. ovenstående samt løbende at holde sig orienteret omkring rettelsesblade osv. på dette forum.

## 1.2 Udbudsmateriale, grundlag

De efterfølgende betingelser, sammen med byggeprogrammet med tilhørende bilag, tilbudsliste og udbudsbrev samt eventuelle efterfølgende orienteringsbreve/rettelsesblade, danner grundlag for afvikling af totalentreprisekonkurrencen og efterfølgende indgåelse af kontrakt med den totalentreprenør, der har afgivet det økonomisk mest fordelagtige tilbud jf. de nærmere delkriterier i pkt. 8.

## 1.3 Afvikling af konkurrencen

Af udbudsbrevet vil følgende fremgå:

- Tidspunkt for aflevering af tilbud
- Adresse, hvor tilbud skal afleveres

- Forventet tidsplan for bedømmelsen
- Forventet tidspunkt for offentliggørelse af konkurrencens resultat

Såfremt der i udbudsfasen fremkommer spørgsmål til konkurrencens grundlag, vil spørgsmålene blive besvaret via spørgsmål-svar-blade, der vil blive tilsendt samtlige tilbudsgivere hurtigst muligt.

Eventuelle følgende rettelser/ændringer i udbudsmaterialet vil ligeledes blive tilstillet samtlige tilbudsgivere.

## 2 Tilbud

### 2.1 Tilbudslister

Tilbud skal afgives på den vedlagte tilbudsliste, der skal udfyldes i sin helhed.

Sammen med tilbudslisterne afleveres en betalingsplan, der angiver tilbudssummens fordeling over projekterings- og byggeperioden.

### 2.2 Tilbudssum

2.2.1 Tilbudssummen skal indeholde et nøglefærdigt bygningsanlæg og anlæg i terræn inkl. alle nødvendige bydelser.

2.2.2 Herudover skal tilbudsgiveren oplyse enhedspriser for tilkøb af

- a) Total meterpris vedr. gravearbejde for fjernvarmeforsyning iht. byggeprogrammet pkt. 5.1
- b) Let skillevæg iht. byggeprogrammets pkt. 6.4

### 2.3 Tilbud

Konkurrenceforslaget skal afleveres iht. nedenstående:

- 4 fysiske eksemplarer, hvori tegninger og beskrivelser iht. nedenstående indgår i A3-format. På tegninger i A3-mappe skal korrekt målestok fremgå og teksten skal være læsbar.
- Projektforslaget skal endvidere afleveres digitalt som pdf på USB-nøgle.

Totalrådgiverens konkurrenceforslag skal omfatte følgende:

- a) Planer, snit og facader i mål 1:100 vedrørende alt, hvad der er nødvendigt for en fuldstændig forståelse og bedømmelse af tilbuddet. Plan for anlæg i terræn skal være i mål 1:200.
- b) Tegningsmapper, indeholdende de under litra a nævnte tegninger, nedfotograferet til A3-format.
- c) Bygningsdelsbeskrivelse, der angiver materialer og principper, der ikke er fastlagt i byggeprogrammet eller afviger herfra.
- d) Beskrivelse, der redegør for forslagets arkitektoniske idé.

- e) Redegørelse og principskitser for installationer, disponering, dimensionering, virkemåde, standard mv.
- f) Dokumentation af energiforhold.  
Dokumentation af bygningens forventede energiforbrug skal vedlægges tilbuddet i form af udskrift af beregning. Jo lavere energiforbrug det tilbudte byggeri har, jo højere karakter kan tilbuddet opnå. Tilbuddet skal desuden indeholde en redegørelse for de indeklimamæssige tiltag samt det forventede indeklima.
- g) Arealoversigt, byggeprogrammet pkt. 6.4 og 6.5.
- h) Tidsplan for hovedaktiviteter.
- i) Betalingsplan – Der udføres renteberegning på betalingsplanen som indgår som en del af vurderingen af tilbudskriteriet - tilbudssum.
- j) Beskrivelse af totalentreprenørens organisation med angivelse af:
- Projektleder
  - Projekteringsleder
  - Arkitekt
  - Rådgivende ingeniør
  - Byggeleder
  - Fagtilsyn
- k) Jf. byggeprogrammet er der angivet, at der ved tilbud endvidere skal afleveres eller gives oplysninger om følgende (listen er til orientering og må som sådan ikke betragtes som fyldestgørende):
- Tilbuddet skal indeholde alle nødvendige beregninger, der eksakt beskriver og dokumenterer de tilbudte anlæg og dokumentation af bygningens forventede energiforbrug, som udskrift af beregning.
  - Generelle oplysninger om type på overflader og bygningsdele enten i kvalitetsniveau eller som bestemt produkt.

## 2.4 Forbehold

Tilbudsgiver opfordres til nøje at kontrollere, at tilbuddet er i overensstemmelse med udbudsmaterialet og opfordres endvidere til ikke at tage forbehold.



Finder tilbudsgiver, at der er tvivl eller uklarheder i udbudsmaterialet forud for afgivelsen af endeligt tilbud, opfordres tilbudsgiver til hurtigst muligt at søge dette afklaret ved spørgsmål til ordregiver.

Ordregiver er berettiget – men ikke forpligtet – til at afvise ethvert tilbud, som ikke er i overensstemmelse med udbudsmaterialet. Ordregiver er forpligtet til at afvise tilbud, som strider mod grundlæggende elementer i udbuddet, eller som indeholder forbehold, som ikke kan kapitaliseres med den fornødne sikkerhed.

Tilbudsgiver opfordres til ikke at vedlægge de faglige organisationers standardforbehold. Såfremt sådanne standardforbehold vedlægges, vil uoverensstemmelser med udbudsmaterialet blive behandlet som ovenfor anført vedrørende forbehold.

## 3 Betingelser

### 3.1 Ydelser

#### 3.1.1 Den samlede ydelse omfatter:

- a) Rydning af terræn og oprensning af eventuel forurening
- b) Udarbejdelse af projekt samt tilhørende anlæg i terræn, herunder
  - Projektering på grundlag af byggeprogrammets krav
  - Indhentning af myndighedsgodkendelser
- c) Den fysiske udførelse af bygningsanlægget, herunder etablering og drift af byggeplads, sikkerhedskoordinerings, byggeledelse, projektopfølgning, fagtilsyn og kvalitetssikring
- d) Aflevering, ibrugtagning og eventuel mangelfhjælpning

#### 3.1.2 Totalentreprenøren skal bl.a. udføre følgende:

- a) Myndighedsprojekt, Hovedprojekt og beskrivelser. Totalentreprenøren skal forelægge tegninger, beregninger, redegørelser mv. for bygherren. Til brug for bygherrens tilsyn skal totalentreprenøren levere og ajourføre 1 sæt af al projektmateriale.
- b) Afleveringsprojekt til brug for bygherren og myndighederne med de nødvendige reviderede tegningssæt og beregninger. Tegninger skal afleveres såvel digitalt (CAD-system) som analoge. Der afleveres 1 sæt digitale og 2 sæt analoge tegninger. Til bygherrens brug kompletteres det sidst reviderede sæt af tegninger, bestemmelser og beregninger, der afleveres sammen med arealoversigt, målerapporter, garantibeviser, vedligeholdelsesvejledninger mv. I forbindelse med afleveringen tilstilles bygherren totalentreprenørens samlede kvalitetssikringsdokumentation fra såvel rådgiver som underentreprenører.
- c) Vedligeholdelsesmanual. Ved afleveringen skal der foreligge en vedligeholdelsesmanual, der beskriver hver bygningsdel og den nødvendige vedligeholdelse i en 5-årig periode.
- d) Driftsinstruks med planer og diagrammer samt funktionsbeskrivelse af anlæggene. Der skal afleveres checklister for drift og pasning. Der udføres rørmærkning

med farvede banderoler. Det elektriske anlæg skal i alle tavler og de tilhørende forbindelser have en systematisk og overskuelig identifikation.

- e) Erklæring om risikobehæftede forhold skal udarbejdes løbende og afleveres ved byggeriets afslutning. Standard fra Byggeskadefonden skal anvendes.
- f) Senest 1 uge før aflevering skal der foreligge TV-inspektion af afløbsledninger samt målerapporter over eventuelle lydforhold, der dokumenterer, at lydkrav, som er angivet i byggeprogrammet er overholdt. Endelig skal der foreligge tætheds- og indreguleringsrapporter for varme- og ventilationsanlæg og bygning samt for øvrige tekniske anlæg, hvor rapporter og godkendelser er nødvendig.
- g) Sikre endelig ibrugtagningstilladelse
- h) Totalentreprenøren samt dennes underrådgiver skal påregne at deltage i bygherremøder hver 4.-5. uge i udførelsesfasen. Mødeledelse og referatskrivning foretages af bygherre/bygherrerådgiver.

### **3.1.3 Følgende vilkår er gældende**

- a) Området overtages som det henligger.
- b) Fundering skal udføres i henhold til geoteknisk rapport. Eventuelle supplerende undersøgelser betales af totalentreprenøren. Ekstrafundering vil ikke blive godtgjort af bygherren, med mindre der kan dokumenteres forhold, der ikke fremgår af den geotekniske rapport, der indgår i udbudsgrundlaget.
- c) Tilslutningsafgifter og bidrag betales af bygherren.
- d) Gebyr for byggesagsbehandling afholdes af bygherren.
- e) Udgifter til forbrug af varme, vand, el og telefon i byggeperioden samt opvarmning og udtørring indtil aflevering betales af totalentreprenøren.
- f) Alle afsætninger foretages af totalentreprenøren for dennes regning og risiko.
- g) Alle midlertidige installationer, hegn, skiltning, byggepladsveje etc. skal etableres og fjernes af totalentreprenøren senest ved byggeriets afslutning, og der skal reableres i fuldt omfang uden udgift for bygherren. Der opstilles byggepladsskilte med oplysning om projektet mv. efter bygherrens godkendelse.

- h) Myndighedsgodkendelse påhviler totalentreprenøren. Krav, som myndighederne måtte stille i forbindelse med godkendelse af projektet, skal være indeholdt i entreprisesummen.
- i) Vejrligs- og vinterforanstaltninger, såvel overenskomstmæssige som udvidede, skal være indeholdt i entreprisesummen.
- j) Udgifter til bortskaffelse af affald og eventuel overskudsjord, der ikke måtte være plads til på grunden/arealet, skal være indeholdt i entreprisesummen.

#### **3.1.4 Projektering**

Projektering skal ske som angivet i ABR 89 og i øvrige som angivet i ydelsesbeskrivelse "Byggeri og Planlægning, dateret 2012". Opretning af tegningsmateriale til "som udført" jf. PAR og FRI's ydelsesbeskrivelse "som udført af februar 2000". Tegningsopretningen skal ske til niveau 2. Bygherren skal godkende det projekt, der udarbejdes.

Projektet skal gennemføres med skyldig hensyntagen til bl.a. følgende:

- Lave driftsomkostninger og gode materialer med lang holdbarhed.
- Lavt energiforbrug
- Tilgængelighed

#### **3.1.5 Tilsyn**

Totalentreprenøren forpligter sig til at gennemføre fagtilsyn, og skal fremsende skabelon for kontrolplaner, der angiver minimumskrav til fagtilsynet, til godkendelse hos bygherre.

Fagtilsynet udføres for anlægsopgaver i terræn, arkitektarbejder, ingeniørkonstruktioner, vvs-installationer og el-installationer samt landskabsarkitektarbejder i overensstemmelse med ydelsesbeskrivelsen, Byggeri og Planlægning, 2012, pkt. 4.2.

Det pågældende fagtilsyn skal udføres af totalentreprenørens rådgivere og af personer med særligt kendskab til de enkelte fagområder.

Inden arbejdet igangsættes på byggepladsen skal der til bygherren fremsendes tilsynsplaner til godkendelse under byggeriets fysiske udførelse skal totalentreprenøren dokumentere, at fagtilsynet udføres ved fremlæggelse af tilsynsjournal, notater, kontrolplaner, slutkontrol mv.

Bygherren er under udførelse berettiget til at gøre indsigelse mod totalentreprenørens fagtilsyn, såfremt fagtilsynet ikke finder sted i tilstrækkelig omfang og/eller kvalitet.

Indsigelsen skal ske skriftligt til totalentreprenørens projektledelse.

## 4 Tidsplan

### 4.1 Ved aftaleindgåelse

Den overordnede tidsplan for projektet fremgår af byggeprogrammet. I forbindelse med afgivelse af tilbud skal der udarbejdes en tidsplan, der vedlægges tilbuddet.

Tidsplanen skal indeholde en oversigt over alle væsentlige aktiviteter med start og slut for såvel projektering som udførelse.

### 4.2 Detailtidsplan

Efter kontrakten er indgået skal entreprenøren udarbejde en detailtidsplan, der angiver terminer for:

- Projektering
- Myndighedsbehandling
- Bygherrens godkendelse af projektet
- Den fysiske udførelse
- Mangelafhjælpning

Detailtidsplanen skal respektere de angivne rammer, der fremgår af den overordnede tidsplan iht. byggeprogrammet. Detailtidsplanen skal være opdelt i aktiviteter efter fag.

Detailtidsplanen skal indeholde spild dage for sædvanligt vejrlig. Tidsfristforlængelse kan forventes som følge af usædvanligt vejrlig iht. ABT93.

Detailtidsplanen forelægges bygherren til godkendelse før arbejdets start og ajourføres i fornødent omfang under arbejdets udførelse. Mindst 1 gang om måneden skal bygherren have meddelelse om byggeriets aktuelle stade.

## 5 Love mv.

### 5.1 Generelt

Det påhviler totalentreprenøren at påse, at byggeriet overholder samtlige for denne art af byggeri gældende love, regulativer, vedtægter, lokalplaner, miljøbestemmelser mv.

Der vil ikke i forbindelse med myndighedsgodkendelsen kunne påberåbes særskilt betaling for skærpede myndighedskrav, fordi bygningsmyndighederne ikke kan stille krav, der ikke har hjemmel i BR15 eller lovgivning. Såfremt ibrugtagningstilladelse ikke foreligger ved byggeriets ibrugtagning, er totalentreprenøren forpligtet til at indhente myndighedernes godkendelse af, at bygningen lovligt kan tages i brug.

## 6 Det retlige grundlag

### 6.1 Generelt

#### 6.1.1 Totalentreprisekontrakt og ABT 93

Grundlaget for entrepriseaftalen er paradigme for Totalentreprisekontrakt samt ABT93 med de ændringer og tilføjelser fra Kuben Management samt Dansk Rets almindelige regler.

#### 6.1.2 ABR 89

Totalentreprenøren skal sikre, at indgåelse af aftale med de til projektet knyttede rådgivere sker på grundlag af ABR 89.

#### 6.1.3 Totalentreprenørens organisation og personale

Totalentreprenørens organisationsplan skal udarbejdes og tilstilles bygherren sammen med tilbuddet.

Totalentreprenøren forpligter sig til at sikre, at de ansatte, som totalentreprenøren og eventuelle underentreprenører beskæftiger i Danmark med henblik på opgavens udførelse, har løn- og ansættelsesforhold, der ikke er ugunstigere end de løn- og ansættelsesforhold, der er gældende på den egn, hvor arbejdet udføres.

Overholder entreprenøren ikke denne forpligtelse og medfører dette et berettiget krav fra de ansatte, kan bygherren tilbageholde vederlaget til entreprenøren med henblik på at tilgodese dette krav.

#### 6.1.4 Korrespondance

I forbindelse med byggesagens gennemførelse fremsendes al korrespondance, tegninger mv. til bygherrens repræsentant. Det nærmere omfang fastlægges i kontrakten.

### 6.2 Varmt arbejde

Totalentreprenøren er forpligtet til at gennemføre varmt arbejde (svejsning, slibning, tagdækning, varmepistol mv.) i overensstemmelse med reglerne i Dansk Brandteknisk Instituts vejledning 10, 10A og 10B.

Det påhviler herunder totalentreprenøren inden der udføres varmt arbejde at:

- undersøge, om der er særlige brandfarlige forhold, bygningskonstruktioner, anlæg mv.



- træffe beslutning om etablering af brandvagt og brandrundering i forbindelse med arbejdet
- at underrette bygherren, såfremt der er brandtekniske forhold, der ikke er fuldt oplyste, eller som kræver bygherrens stillingtagen.

Totalentreprenøren bærer den fulde udgift til gennemførelsen af varmt arbejde i overensstemmelse med ovenstående samt i overensstemmelse med All-risk forsikringens vilkår herom.

## 7 Fast tid og pris

Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære af 10. oktober 1991 er gældende med følgende ændringer:

§ 4 Ved overskridelse af afleveringstidspunktet betaler totalentreprenøren til bygherren en bod på 1 % af kontraktsummen pr. arbejdsdag, hvormed tidsplanen overskrides.

Dagbøder fradrages i slutopgørelsen.

§ 6 stk. 1 Udgår.

§ 10 Såvel overenskomstmæssige som udvidede vinterforanstaltninger skal være indeholdt i den aftalte pris.

## 8 Tilbudsafgivning og bedømmelse

### 8.1 Forespørgsler

Spørgsmål i forbindelse med udbuddet fremsendes skriftligt pr. mail til Kuben Management A/S, Poul Stetter, pos@kubenman.dk.

Spørgefristen udløber 6 dage før frist for aflevering af forslag og tilbud. Besvarelse af de sidste spørgsmål vil ske senest 4 dage før indlevering af forslag og tilbud.

### 8.2 Aflevering

Oplysning om aflevering fremgår af udbudsbrevet.

### 8.3 Krav til tilbud

Der optages kun tilbud til bedømmelse, der er rettidig indleveret og der er i overensstemmelse med nærværende beskrivelse og betingelser.

Tilbuddet skal vedlægges alle relevante oplysninger, der muliggør en fuldstændig bedømmelse af tilbud og alternativer, således at ydelsens omfang nøje kan fastlægges.

Alternative tilbud til udbudsmaterialet vil kun komme i betragtning, såfremt der også er afgivet tilbud i henhold til udbudsmaterialet. Afgives der alternative tilbud, skal det klart fremgå, hvori alternativet består, samt hvad de tekniske og økonomiske konsekvenser af alternativet er.

### 8.4 Bedømmelse

De indsendte/afleverede forslag vil blive bedømt af et bedømmelsesudvalg bestående af:

- 1 fagdommer
- Lars Emborg, dir. Nørresundby Boligselskab
- Poul Stetter, Kuben Management A/S

Rådgiver for bedømmelsesudvalget:

- Maria Toft Calundan, Kuben Management A/S

Herudover har bedømmelsesudvalget ret til at indkalde særlige sagkyndige.

## 8.5 Tildelingskriterier

Tildeling af kontrakten vil ske efter kriteriet "økonomisk mest fordelagtige tilbud" ud fra følgende kriterier:

### 1. Æstetisk/arkitektonisk værdi

Følgende elementer indgår i evalueringen:

- Arkitektonisk udtryk, tidssvarende boligindretning
- Placering af bebyggelser, åbenhed, samspil og udsigt
- Veldisponerede ude- og friarealer 30 %

### 2. Tilbudssum

Følgende elementer indgår i evalueringen:

- Den samlede tilbudssum på samtlige de i tilbudslisten omfattede ydelser
- De tilbudte enhedspriser
- Betalingsplan 40 %

### 3. Opfyldelse af program- og funktionskrav

Følgende elementer indgår i evalueringen:

- Gode funktionalitets og levedygtige materialer
- Konstruktions- og installationsprincipper
- S sammensætning ved materialevalg
- Indeklimamæssige tiltag
- Energiforbrug 30 %

Bygherren forventer, at arbejdet med udførelsen overdrages til den tilbudsgiver, hvis forslag og tilbud bliver udpeget som det økonomisk mest fordelagtige.

## 8.6 Offentliggørelse af resultatet

Tidspunkt for offentliggørelse af resultatet vil blive meddelt de tilbudsgivende i forbindelse med bedømmelsens afslutning. Forventet tidspunkt fremgår af udbudsbrevet.