

# Udbudsbetingelser

Offentlig udbud

## Klinik til den kommunale tandpleje i Skjern

Udbud af nyt lejemål

31. marts 2023



### Udbyder:

Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By og Kultur

Ejendomscenteret

Smed Sørensens Vej 1

6950 Ringkøbing

### Bygherrerådgiver:

Arkitec A/S

Birk Centerpark 40

7400 Herning

## Til bydende

### 1. Udbuddet

Nærværende udbudsbetingelser omhandler vilkår for udbuddet af en lejeaftale vedrørende nye lokaler til den kommunale tandpleje i Skjern på ca. 622 m<sup>2</sup>.

Der ønskes en lejeaftale med en varighed på 20 år og forkøbsret iht. de vilkår der er beskrevet i medsende udkast til en lejekontrakt.

Den nye tandlægeklinik kan både indrettes i nybyggeri og i eksisterende bygninger så længe lokalerne er egnede og kan godkendes til formålet.

Udbuddet gennemføres som et offentligt udbud, hvor alle har mulighed for at tilbyde egnede lokaler til brug for den kommunale tandpleje i Skjern.

#### 1.1 Udbudsmaterialet

Det samlede udbudsmateriale er oplistet i udbudsbrevet

Udbuddet er fuldt elektronisk tilgængeligt via udbudsportalen [ibinder.com](http://ibinder.com)

Såfremt der måtte mangle dele af udbudsmaterialet, bedes dette meddelt til Arkitec a/s, att. Allan Simmelsgaard Broe, [asb@arkitec.dk](mailto:asb@arkitec.dk)

#### 1.2 Udbudstidsplan

| Dato                          | Aktivitet  |
|-------------------------------|--|
| 31. marts 2023                | Offentliggørelse af udbudsmateriale  |
| 31. marts 2023 – 03. maj 2023 | Tilbudsperiode   |
| 21. april 2023                | Spørgefrist for tilbudsgiver   |
| 26. april 2023                | Frist for svar på spørgsmål/rettelser til udbudsmaterialet                                 |
| <b>03. maj 2023</b>           | <b>Frist for aflevering af tilbud</b>  |
| 03. maj 2023 – 30. juni 2023  | Bedømmelse, politisk godkendelse, offentliggørelse af bedømmelsesrapport samt kontrahering |

#### 1.3 Projektambition og mindstekrav

Det er udbyders ambition at lokalerne til den nye tandlægeklinik bedst muligt lever op til kravene beskrevet i det samlede udbudsmateriale herunder rumskema, rumoversigt og funktionsdiagram. Dog tillades fravigelser hvis der i tilbuddet tydeligt er redegjort for disse og dermed kan indgå i den samlede bedømmelse.

Udover de lovgivningsmæssige rammer, herunder planmæssige, er udbuddet forbundet med følgende mindstekrav:

1. Ejendommen skal som min. indeholde de rum som er beskrevet i rumoversigten og bedst muligt opfylde de ønskede nettoarealer.
2. Lejemålet skal indeholde de grundlæggende funktioner som er beskrevet i rumskemaet herunder de installationstekniske funktioner.
3. Lejemålet skal være placeret i Skjern
4. Lejemålet skal kunne overtages af Ringkøbing-Skjern Kommune senest d. 1/6 2025
5. Lejeaftalen skal indeholde en forkøbsret til Ringkøbing-Skjern Kommune.

## 1.4 Fravigelser

Såfremt tilbudsgiver ud fra en kvalitativ, teknisk og/eller økonomisk tilgang fraviger udbudsmaterialet, skal dette tydeligt fremgå af tilbuddet, og det skal oplyses i tilbuddet, hvor fravigelserne er foretaget.

Fravigelserne skal overholde de opstillede mindstekrav ovenfor.

## 1.5 Udbyder

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Land, By og Kultur  
Ejendomscenteret  
Smed Sørensens Vej 1  
6950 Ringkøbing

Repræsenteret ved: Hanne Enghoff

## 2. Afleveringskrav

Følgende materiale skal som minimum afleveres til bedømmelse af tilbuddet:

- Udfyldt tilbudsliste
- Underskrevet udkast til lejekontrakt
- Indretningsplan 1:100
- Arealopgørelse med samlet bruttoareal samt netto arealer på rum niveau.
- Beskrivelse af lejemålets arkitektur, kvalitet og overflader.
- Beskrivelse af projektets bæredygtige tiltag
- Beskrivelse af lejemålets tekniske installationer, ventilation, varme osv.

### 3. Tildelingskriterier

Tildelingskriteriet er "økonomisk mest fordelagtige tilbud", som vurderes på grundlag af følgende underkriterier med anførte vægtninger:

| Underkriterier  | Vægtning |
|---|----------|
| Økonomi, indskud og månedlig husleje                    | 40%      |
| Arkitektur, funktionalitet, overflader og bæredygtighed | 30%      |
| Placering, tilgængelighed via offentlig transport       | 20%      |
| Tid, hvornår er lejemålet klar til overtagelse          | 10%      |

Hvert underkriterie tildeles en karakter mellem 0 og 10. Tilbudets totalværdi (score) findes ved produktsummen af vægte og karakterer. Totalværdien kan maksimalt blive 10,00 point. Indhold i de kvalitative underkriterier fremgår herunder.

## Underkriterier

### Økonomi, indskud og månedlig husleje - 40%

Økonomien vurderes ud fra laveste samlede månedlige husleje som udgør tilbudssummen.

Laveste konditionsmæssige tilbudssum tildeles karakteren 10

Øvrige tilbud fratrækkes lineært 1 karakter for hver gang tilbudssummen overstiger Laveste tilbud med 5%  
Dermed tildeles en tilbudssum der ligger 50% højere eller derover karakteren 0

Karakteren tildeles ud fra følgende beregning:

$$K = (1 - (T - Lt) / Lt \times 0,5)) \times 10$$

Hvor

K = Karakter

T = Tilbudssum

Lt = Laveste tilbudssum

### Arkitektur, funktionalitet, overflader og bæredygtighed - 30%

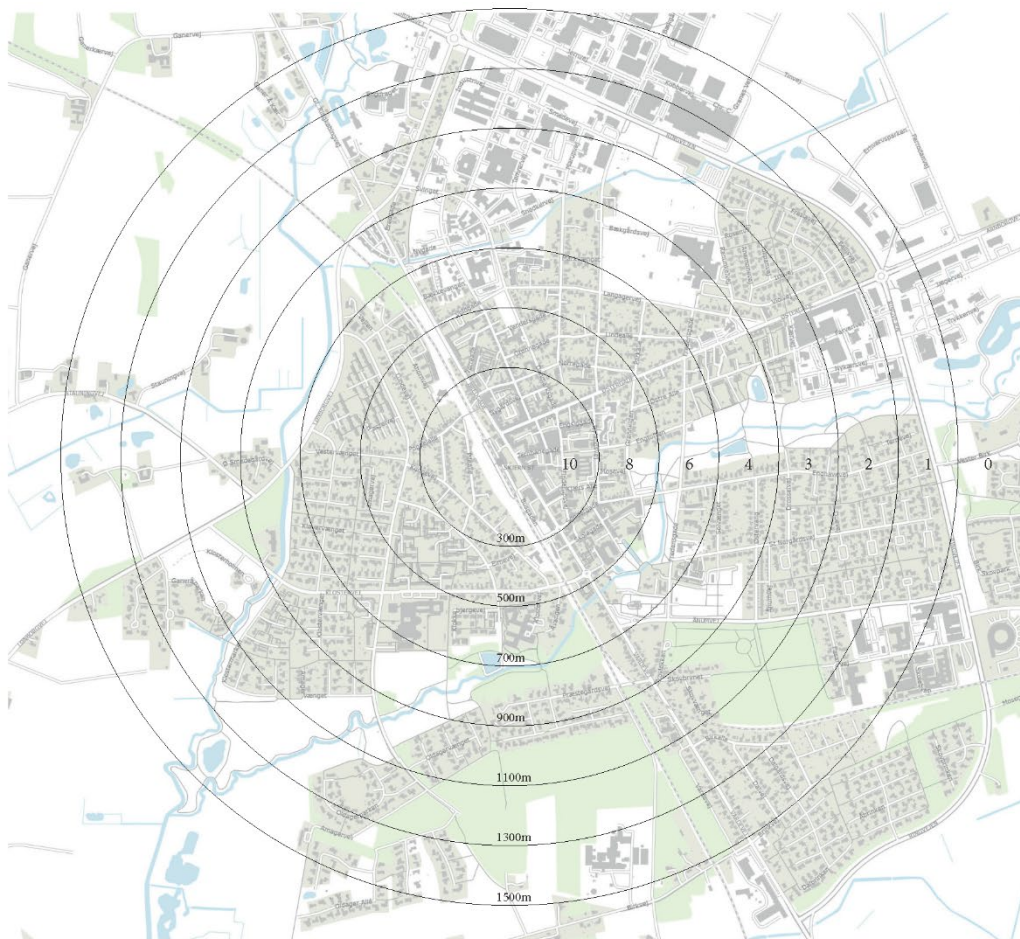
Der lægges vægt på følgende i evalueringen:

- I hvor høj grad lejemålets arkitektur, funktioner, overflader samt arealforhold understøtter udbudsmaterialets intentioner.
- I hvor høj grad eventuelle tilpasninger, fravigelser og optimeringer har konsekvens for arkitektur, funktion og overflader.
- I hvor høj der er indarbejdet bæredygtige tiltag i projektet.

## Placering - 20%

Der ønskes en central placering i Skjern for at understøtte bymidten med offentlige funktioner. Placeringen skal samtidigt sikre en god tilgængelighed via offentlig transport.

Karakteren for lejemålets placering tildeles derfor iht. en række zoner der tager udgangspunkt i afstanden til Banegårdspladsen. Zonerne er beskrevet og illustreret herunder.



| Karakter | Zone (meter) |
|----------|--------------|
| 10       | 0 - 300      |
| 8        | 301 - 500    |
| 6        | 501 - 700    |
| 4        | 701 - 900    |
| 3        | 901 - 1100   |
| 2        | 1101 - 1300  |
| 1        | 1301 - 1500  |
| 0        | 1501 -       |

## Tid, hvornår er lejemålet klar til ibrugtagning - 10%

Der lægges vægt på følgende i evalueringen:

- Hvor tidligt er det muligt at overtage lejemålet. Karakteren tildeles iht. nedenstående skema.

| Fra dato   | Karakter |
|------------|----------|
| 01.06.2025 | 0        |
| 01.05.2025 | 0,5      |
| 01.04.2025 | 1        |
| 01.03.2025 | 1,5      |
| 01.02.2025 | 2        |
| 01.01.2025 | 2,5      |
| 01.12.2024 | 3        |
| 01.11.2024 | 3,5      |
| 01.10.2024 | 4        |
| 01.09.2024 | 4,5      |
| 01.08.2024 | 5        |
| 01.07.2024 | 5,5      |
| 01.06.2024 | 6        |
| 01.05.2024 | 6,5      |
| 01.04.2024 | 7        |
| 01.03.2024 | 7,5      |
| 01.02.2024 | 8        |
| 01.01.2024 | 8,5      |
| 01.12.2023 | 9        |
| 01.11.2023 | 9,5      |
| 01.10.2023 | 10       |