

Udbudsportalen.dk

# Vejledningspakke – udbud af ESCO

Februar 2011



Udbudsportalen.dk  
Weidekampsgade 10  
2300 København S  
Post@udbudsportalen.dk

# Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INDLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1	OPBYGNING .....	1
1.2	BAGGRUNDEN FOR ESCO-PROJEKTER.....	2
1.3	PROCESSEN, KORT FORTALT .....	2
<b>2</b>	<b>TRIN 1: PLANLÆGNING</b> .....	<b>3</b>
2.1	BEHOVSANALYSE FORUD FOR BESLUTNING OM IGANGSÆTNING.....	3
2.2	INTERN ORGANISERING.....	4
2.3	UDARBEJDELSE AF TIDS- OG AKTIVITETSPLAN.....	4
2.3.1	<i>Fase 1: Analyse</i> .....	5
2.3.2	<i>Fase 2: Projektering og udførelse</i> .....	6
2.3.3	<i>Fase 3: Drift og opfølgning</i> .....	6
2.4	FASE 0: FORUNDERSØGELSE.....	6
2.5	SÆRLIG VIGTIGE FORBEDRINGER.....	7
2.6	VALG AF UDBUDSFORM.....	7
2.6.1	<i>Bygge/ anlæg eller tjenesteydelser</i> .....	7
2.6.2	<i>Tilbudsloven eller Udbudsdirektivet</i> .....	9
2.7	VALG AF FINANSIERINGSFORM .....	9
2.8	VALG AF MODEL FOR BESPARELSER.....	10
2.9	KONTRAKTSTRATEGI .....	11
2.10	POLITISK BEHANDLING .....	12
<b>3</b>	<b>TRIN 2: UDBUDSMATERIALE</b> .....	<b>13</b>
3.1	UDBUDSBEKENDTGØRELSE/ UDBUDSANNONCE .....	13
3.2	UDBUDSBETINGELSER .....	15
3.2.1	<i>Udvælgelseskriterier</i> .....	16
3.2.2	<i>Mindstekrav og forbehold</i> .....	21
3.2.3	<i>Tildelingskriterier</i> .....	23
3.2.4	<i>Alternative tilbud</i> .....	26
3.3	KRAVSPECIFIKATION.....	27
3.4	KONTRAKT .....	34
<b>4</b>	<b>TRIN 3: UDBUDSRUNDE</b> .....	<b>35</b>
4.1	OFFENTLIGGØRELSE.....	35
4.1.1	<i>Udbudsdirektivet</i> .....	35
4.1.2	<i>Tilbudsloven</i> .....	35
4.2	SPØRGSMÅL.....	36
4.3	VURDERING AF TILBUD.....	37
4.3.1	<i>Generelt</i> .....	37
4.3.2	<i>Særlige forhold af betydning for tilbudsgivning</i> .....	39
4.4	KONTRAKTINDGÅELSE.....	39
<b>5</b>	<b>BILAG A – EKSEMPLER PÅ KONKRETE KONTRAKTVILKÅR</b> .....	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>BILAG B – EKSEMPLER PÅ UNDERAFTALER – FASER</b> .....	<b>48</b>

## 1 Indledning

Denne vejledning har til formål at inspirere og understøtte de kommuner, som beslutter at udbyde ESCO-projekter.<sup>1</sup>

ESCO er grundlæggende en model, hvor en privat virksomhed eller et konsortium tilbyder at gennemføre energirenovering og ejendomsudvikling i offentlige bygninger og andre energiforbrugende anlæg og samtidig garanterer de energibesparelser, som opnås som følge af investeringerne. Ofte vil ESCO-virksomheden stå for finansieringen af de udgifter, som er forbundet med at gennemføre energirenoveringen, men der kan også være tale om kommunal finansiering.

### 1.1 Opbygning

Vejledningen er en overbygning på Udbudsportalens ”trin-for-trin”-vejledning, der behandler de særlige og specifikke forhold, der gør sig gældende for ESCO-projekter. Derfor henvises i en række tilfælde til ”trin-for-trin”-vejledningen i relation til mere generelle udbudsfaglige problemstillinger, som følgelig er behandlet mere dybtgående der.

Vejledningen er udarbejdet for udbudsportalen af Rambøll Management Consulting.

Vejledningen er delt op i 3 trin:

- Trin 1: Planlægning
- Trin 2: Udbudsbekendtgørelse og -materiale
- Trin 3: Udbudsrunde.

Hvert af de tre trin indeholder en række emner.

Vejledningen er som ”trin-for-trin”-vejledningen skrevet med et procesperspektiv. Først og fremmest følger trinnene den kronologiske orden, som er gældende for udbud. Derudover er gennemgangen af emnerne, hvor det giver mening, procesorienteret.

Vejledningen er udarbejdet primo 2011 og indeholder nærværende drejebog for gennemførelse af udbud på området samt de tilhørende dokumenter til brug for udbuddet vedlagt som bilag:

- Der er i bilag A indsat forslag til kontraktbestemmelser i forhold til hovedkontrakten for ESCO-projektet (i det følgende benævnt ”ESCO-kontrakten”).
- Der er i bilag B vedlagt forslag til kontraktbestemmelser for aftalerne i de enkelte faser af projektet. Bilag B indeholder skabelon til Fase 1-aftalen (aftalen der dækker analysefasen), Fase 2-aftalen (aftalen der dækker totalentreprisen) og Fase 3-aftalen (aftalen der dækker driftsfasen).

For yderligere inspiration og eksempler på konkrete projekter henvises til Center for Energibesparelser/[www. Elsparefonden.dk](http://www.Elsparefonden.dk) samt Udbudsportalens casesamling. Der findes desuden et

---

<sup>1</sup> ESCO-begrebet stammer fra ”energy service company”, dvs. en energiservicevirksomhed. Der er flere definitioner af ESCOs, hvilket blandt andet hænger sammen med det forhold, at der er flere forskellige model-varianter.

udviklings- og formidlingsprojekt, udført af DI og støttet af EU's regionalfond med titlen ESCOmmuner ([www.escommuner.dk](http://www.escommuner.dk)).

Der er på tidspunktet for vejledningens udarbejdelse ca. 15 kommunale ESCO-projekter og fem statslige, og der opnås således løbende flere og flere erfaringer med ESCO-projekterne samtidig med, at interessen fra leverandørside vokser.

## 1.2 Baggrunden for ESCO-projekter

Baggrunden for at igangsætte ESCO-projekter er typisk et ønske om at sænke energiforbruget markant gennem forbedring eller udskiftning af energianlæggene. Samtidig vil der oftest også være et ønske om at gennemføre en generel forbedring af bygningernes vedligeholdelsesstandard og eksempelvis forbedre indeklima og klimaskærm.

Et ESCO-udbud omfatter energi- og ejendomsudviklingsprojekter for dele af eller hele den kommunale bygningsportefølje<sup>2</sup>, opdelt i flere faser med mulighed for at stoppe projektet undervejs ved faseafslutningen. I Danmark er ESCO indtil nu primært anvendt til energireduktioner i bygninger, men modellen kan i princippet anvendes på alle områder, hvor reduktion af energiforbrug er muligt. I udlandet har især gadelys været et fokusområde for ESCO-projekter.

Målet for udbuddet vil typisk være at søge energirenoveringsprojekter med kort tilbagebetalingstid kombineret med oplagte projekter med længere tilbagebetalingstid, således at der inden for en middel tilbagebetalingstid kan opnås både en energirenovering samt en generel hævelse af bygningsstandarden, en forøgelse af såvel ejendomsværdi som brugsværdi i bygningsporteføljen og et fald i kommunens udledning af CO<sub>2</sub>.

## 1.3 Processen, kort fortalt

Processen i forhold til indgåelse af en "ESCO-aftale" vil typisk omfatte:

- En foranalyse eller anden indledende vurdering af, om der er et potentiale i den kommunale bygningsmasse.
- En udbudsproces, hvor der vælges en ESCO til den videre proces (se nedenfor om forskellige varianter).
- En energianalyse, hvor ESCOen analyserer potentialet i de omfattede bygninger i form af en kortlægning af mulighederne for energieffektiviseringer og tilknyttede besparelser.
- En kommunal beslutning om at gå videre – eller at stoppe her.
- Gennemførelse af de foreslåede investeringer.
- En driftsfase, hvor der samtidig er fokus på opfølgning på besparelserne og hvori også typisk vil indgå uddannelse af driftspersonalet.

Disse proceselementer beskrives nærmere i den resterende del af vejledningen med afsæt i ovenstående trin-for-trin-opdeling med i alt 3 faser.

---

<sup>2</sup> Kan dog også omfatte områder som gadebelysning.

## 2 Trin 1: Planlægning

Når byrådet har besluttet at udbyde et ESCO-projekt, bør kommunen starte udbudsforretningen med en grundig planlægning.

Nedenfor er en liste med de særlige emner, som hører ind under planlægningsfasen for udbud af et ESCO-projekt. Listen er ikke udtømmende, men indeholder de emner, som der erfaringsmæssigt er et særligt behov for at håndtere:

- Behovsanalyse forud for beslutning om igangsættelse
- Intern organisering
- Udarbejdelse af tids- og aktivitetsplan
- Fase 0: Forundersøgelsen
- Særlige vigtige forbedringer
- Valg af udbudsform
- Valg af finansieringsform
- Valg af model for besparelser
- Kontraktstrategi
- Politisk behandling.

For de generelle overvejelser henvises til trin-for-trin-vejledningen.

### 2.1 Behovsanalyse forud for beslutning om igangsætning

Inden man går i gang med ESCO-udbuddet, er det vigtigt at overveje, om det nu også er den rigtige løsning til de behov, kommunen har på området, eller om et almindeligt udbud af energirenoveringsprojekter er at foretrække.

Kommuner som afstår fra at bruge ESCO-modellen nævner som årsag, at projekterne typisk er for små, og at man foretrækker at håndtere energirenoveringerne i eget regi uden at bruge tid på involvering af en ekstern part i et langvarigt samarbejde, samt at finansieringen kan være billigere i kommunalt regi.

Det vil således være en god idé med en kort indledende behovsanalyse for at afdække følgende:

- *Giver energiforbrug, volumen og standarden af kommunens bygningsmasse anledning til at igangsætte projektet?* Normalvis skal kommunen helst have en bygningsmasse til projektet på minimum 40.000-50.000 kvm, for at en tilstrækkelig volumen er til stede. Benchmark af energiforbruget, vurdering af energimærkningsrapporter mv. kan give en indikation af, om der er et besparelspotentiale. Mange kommuner har allerede foretaget de oplagte energibesparende foranstaltninger med kort tilbagebetalingstid, således at det er de investeringstunge dele med længere tilbagebetalingstid, der er tilbage til et ESCO-projekt.
- *Er ejerskabet til og ansvaret for bygningerne klart fordelt i den kommunale organisation?* Som nævnt er klarhed på dette område en fordel. Tydelig beslutningskompetence vedrørende bygningerne og en klar placering af det økonomiske ansvar vil være en styrke i projektafviklingen. Hvis

ejerskabet er decentraliseret, kræver det formentlig en intern afklaringsproces, inden kommunen går videre med projektideen.

- *Er ESCO-modellen den bedste måde at organisere arbejdet på?* Som nævnt under organisering stiller ESCO-projektet krav til den kommunale organisation om en effektiv projektorganisation, levering af de nødvendige data og håndtering af den løbende dialog med den eksterne partner. Alternativt kan bygningsafdelingen måske på enklere vis selv stå for energirenoveringen og samarbejdet med brugerne.
- *Giver besparelspotential og finansieringsmulighederne forventning om en fornuftig business case?* Hvis det er muligt, vil det være en fordel at opstille en foreløbig business case, som illustrerer, hvordan økonomien i det samlede projekt forventes at hænge sammen.
- Hvilke konkrete bygninger vil det være relevant at inddrage i projektet? Hvis bygningerne har meget forskelligartet anvendelse og ligger geografisk spredt, kan det påvirke rentabiliteten i projektet, fordi det bliver mere omkostningstungt for leverandøren.

Særligt for ESCO gælder, at en god og omhyggelig forberedelse er med til at sikre en succesfuld implementering af det tidsmæssigt langstrakte projektførløb. Der kan være behov for at forklare beslutningstagere mere detaljeret, hvordan modellen kan virke, således at der i god tid kan træffes de nødvendige lokale beslutninger ud fra de valgmuligheder, ESCO-modellen giver mulighed for.

Specielt for dette udbud er også, at det er vigtigt – for at få det fulde udbytte – at skabe rammer for idéudviklingen og udnyttelsen af de muligheder, der opstår undervejs, frem for at beskrive meget detaljerede krav til fremgangsmåden.

## **2.2 Intern organisering**

Kommunens egen organisering af ejendomsområdet har stor betydning for, hvor nemt det er at komme i gang med og gennemføre et ESCO-projekt.

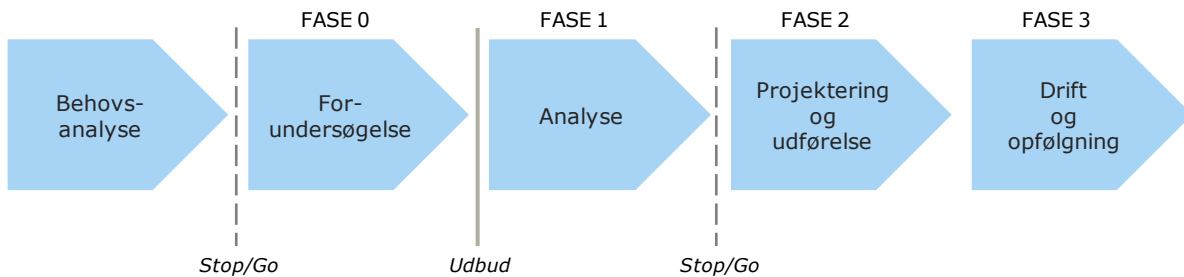
Et decentralt ejerskab til bygningerne – og dermed ofte også budgetansvaret for energi og bygningsområdet – kræver lidt mere tid til at få projekt-setup på plads, indsamlet data om nuværende forbrug, udarbejdet energimærkning for bygningerne og fordelt investering og gevinst.

En central ejendomsenhed med centraliseret ansvar for bygningerne og økonomien kan gøre det lettere at igangsætte projektet.

## **2.3 Udarbejdelse af tids- og aktivitetsplan**

En god projektorganisation og et godt overblik over projektførløbet er en forudsætning for et vellykket projektførløb. Den samlede tidsplan for hele projektet skal måles i år, og det stiller krav til den løbende planlægning og styring.

Faserne i projektet som beskrives i det følgende er:<sup>3</sup>



Fase 1 vil typisk have en varighed på mindst 6 måneder, fase 2 vil have en varighed på 1-2 år og fase 3 vil i princippet være i gang i hele tilbagebetalingsperioden på op til 8-10 år.

Kommunen bør allerede i planlægningsfasen udarbejde en detaljeret tids- og aktivitetsplan, hvori kommunen tager stilling til aktiviteterne i de enkelte faser.

De enkelte faser præsenteres kort herunder med henblik på at inspirere arbejdet med tids- og aktivitetsplanen.

Der vil som vist i faseoversigten være mulighed for at stoppe projektet efter fase 1, og det anbefales, at resultatet af fase 1 forelægges til politisk behandling. De følgende tre afsnit tjener på den måde samtidig som gennemgang af faserne i et konkret ESCO-projekt.

Det skal bemærkes, at placeringen af fase 1-3 rent tidsmæssigt ikke er en del af planlægningsfasen; de foregår først som del af (fase 1) og i forlængelse af selve udbudsforretningen (fase 2+3).

### 2.3.1 Fase 1: Analyse

I fase 1 gennemfører entreprenøren en detaljeret kortlægning og beskrivelse af alle forslag til renoveringsarbejder i de enkelte bygninger. Leverandøren udarbejder en beskrivelse af energi- og driftsbesparelserne, udgifterne til implementering, tilbagebetalingstiden og afledte effekter (positive som negative) ved at gennemføre tiltagene. Energibesparelsen skal minimum kunne finansiere og forrente lånet i låneperioden.

Kommunen skal typisk levere minimum følgende grunddata til brug for analysen:

- Adresser og BBR-oplysninger på alle berørte ejendomme
- Oversigt over alle målere
- Forbrugsdata opgjort pr. måned, mindst 26 måneder tilbage og helst 3 år
- Alle fakturaer fra forsyningsselskabet i perioden.

<sup>3</sup> Det bemærkes, at de 4 (5) faser ikke skal forveksles med de tre grundlæggende faser i en udbudsforretning.

Analyseperioden skal udmøntes i et kreativt katalog over mulighederne, således at kommunen har mulighed for at foretage tilvalg og fravalg af det samlede projektomfang. Der er eksempler på kommuner, som har udvidet projektomfanget på baggrund af fase 1-analysens gode ideer.

På baggrund af de dokumenterede resultater fra analysefasen vurderer kommunen, om man ønsker at gøre brug af optionen på fase 2 og 3, eller om projektet skal stoppe efter fase 1.

På baggrund af det valgte omfang udarbejder leverandøren det endelige tilbud, og der gennemføres en endelig kontraktindgåelse for fase 2 og fase 3.

### **2.3.2 Fase 2: Projektering og udførelse**

Hvis kommunen vælger at gå videre med fase 2, går projekteringen og udførelsen af de energireducerende foranstaltninger i gang. Kommunen godkender alle foranstaltningerne inden udførelsen.

En fortsat tæt dialog og et godt samarbejde mellem entreprenør og kommune i fase 2 er meget væsentligt for et succesfuldt resultat.

De almindeligt kendte tekniske regler for projektering og udførelse af bygningsrenoveringer skal naturligvis iagttages i fase 2, således at de implementerede løsninger svarer til kommunens ønsker og krav.

### **2.3.3 Fase 3: Drift og opfølgning**

Overgangen til driftsfasen og etablering af den permanente driftsorganisation er vigtig at holde fast i, så projektet ikke slippes før forankring, uddannelse, brugerdialog og opfølgningsrutiner er velbeskrevet og på plads i dagligdagen.

Vigtige punkter i driftsfasen er verificering af opnåede effekter og uddannelse af det kommunale driftspersonale. Driften af bygningerne varetages typisk af kommunens egne medarbejdere supporteret af entreprenøren.

Der følges løbende op på bygningernes energi- og driftsstatus, herunder ikke mindst energibesparelsesgarantiens udmøntning.

I fase 3 kan også indgå fortsat udvikling og trimning af bygningernes energiforbrug, herunder ved påvirkning af adfærden hos brugerne af de kommunale ejendomme.

## **2.4 Fase 0: Forundersøgelse**

Et grundlæggende problem for kommunerne i forhold til at gå i gang med ESCO er manglende overblik over potentialet i form af overblik over bygningsstand og behovet for investeringer. Derfor er den indledende behovsanalyse og forundersøgelsen vigtige for at få et godt fundament for projektet.

Som en del af planlægningsfasen, og herunder inden udbuddet igangsættes, gennemføres derfor en forundersøgelse for at estimere besparelespotentialer. Forundersøgelsen kan eksempelvis være baseret på en gennemgang af 10 % af den kommunale bygningsmasse, der skal udvælges repræsentativt ud af de minimum 40-50.000 kvm, der helst skal med i projektet.

Der udarbejdes en rapport, som bruges til dokumentation over for byderne. Rapporten skal beskrive den samlede bygningsmasse, det nuværende energiforbrug og angive den forventede besparelesprocent opnået ved moderniseringen.

Forundersøgelsen kan foretages af kommunen selv eller af en uvildig rådgiver, men der er også eksempler på, at forundersøgelsen udarbejdes af en teknisk leverandør, som senere byder på udbuddet. Dette er også en accepteret praksis under forudsætning af, at alle bydere får samme adgang til materiale og bygninger, som forundersøgeren har haft.

Hvis forundersøgelsen ikke viser et tilstrækkeligt potentiale kan projektet stoppes her, og en eventuel ekstern partner kan, afhængigt af det aftalte, modtage honorar for forundersøgelsen.

## **2.5 Særlig vigtige forbedringer**

Kommunen bør kommunikere klart og entydigt til sine tilbudsgivere, såfremt der er særlige områder, hvor man gerne vil sikre forbedringer. Det kan eks. være:

1. Forbedringer af det løbende driftsbudget, herunder især nedsættelse af energiforbruget
2. Positive miljøeffekter
3. Forbedret komfort/indeklima for brugerne
4. Forbedring af bygningernes vedligeholdelsesstandard.

## **2.6 Valg af udbudsform**

Der vælges typisk begrænset udbud ved ESCO-projekter. Dette skyldes, at ESCO-projekter normalt vil være teknisk tunge med en stor økonomi, og en forholdsvis åben kravspecifikation, hvilket betyder, at det ofte vil være nødvendigt for tilbudsgiverne at bruge mange ressourcer på udarbejdelsen af deres tilbud. Det vil derfor ofte være velbegrundet at begrænse antallet af deltagende virksomheder for at undgå, at for mange virksomheder bruger store ressourcer på at udarbejde tilbud. Der henvises i øvrigt til trin-for-trin-vejledningens beskrivelse af begrænset udbud.

Supplerende skal man som nævnt huske de to grundlæggende forskellige økonomiske modeller i ESCO-udbud, jf. nedenfor (delvist garanteret og garanteret besparelse).

Ud over valg af udbudsform skal der ligeledes tages stilling til, om kontraktens hovedgenstand er bygge/anlæg eller tjenesteydelser.

### **2.6.1 Bygge/anlæg eller tjenesteydelser**

ESCO-projekter er kendetegnet ved, at de ofte indeholder en blanding af alle typer af udbudspligtige leverancer. Analysen af besparelespotentialer er som udgangspunkt en tjenesteydelse, ligesom

projektering af de konkrete renoveringsarbejder i sin grundform er en tjenesteydelse. Udskiftningen af energiforbrugende anlæg vil fx kunne være en blanding mellem vareindkøb (udskiftning af gammelt materiel med nyt) og en tjenesteydelse (selve udskiftningen). Renovering af bygninger vil også ofte optræde som en blandet ydelse (de fysiske genstande som udskiftes og bygge- og anlægsarbejde).

Det er almindeligt antaget i den udbudsretlige praksis, at blandede ydelser skal behandles efter reglerne for den ydelse, som anskaffelsen har mest relation til (kontraktens hovedgenstand). Når man skal se på ESCO, vil der med fordel kunne tages udgangspunkt i udbudsreglernes beskrivelse af de enkelte kontrakttyper.

**I udbudsdirektivet defineres offentlige bygge- og anlægskontrakter således**

"Ved »offentlige bygge- og anlægskontrakter« forstås offentlige kontrakter om enten udførelse eller både projektering og udførelse af arbejder vedrørende en af de i bilag I omhandlede aktiviteter eller af bygge- og anlægsarbejde eller om udførelsen ved et hvilket som helst middel af et bygge- og anlægsarbejde, der svarer til behov præciseret af den ordregivende myndighed. Ved »bygge- og anlægsarbejde« forstås resultatet af et sæt bygge- og anlægsaktiviteter bestemt til i sig selv at udfylde en økonomisk eller teknisk funktion."

**Offentlige tjenesteydelseskontrakter defineres således**

"Ved »offentlige tjenesteydelseskontrakter« forstås offentlige kontrakter, bortset fra offentlige bygge- og anlægskontrakter og vareindkøbskontrakter, der vedrører tjenesteydelser nævnt i bilag II."

Udbudsdirektivet tager ligeledes delvist stilling til blandede kontrakter, der indeholder såvel tjenesteydelser som bygge-/anlæg:

"En offentlig kontrakt, der vedrører tjenesteydelser som defineret i bilag II og kun som accessoriske aktiviteter i forhold til kontraktens hovedgenstand omfatter de aktiviteter, der er defineret i bilag I (bygge-/anlæg), betragtes som en offentlig tjenesteydelseskontrakt."

**Dette understøttes endvidere af præambelens 10. betragtning**

"En kontrakt kan kun betragtes som en offentlig bygge- og anlægskontrakt, hvis dens genstand specifikt omfatter udførelse af de aktiviteter, der er omhandlet i bilag I, selv om kontrakten kan omfatte andre tjenesteydelser, der er nødvendige for udførelsen af sådanne aktiviteter. Offentlige tjenesteydelseskontrakter, herunder vedrørende forvaltning af ejendomme, kan under visse omstændigheder omfatte bygge- og anlægsarbejde. Hvis et sådant bygge- og anlægsarbejde imidlertid er accessorisk i forhold til kontraktens hovedformål, og derfor udgør en mulig følge heraf eller et supplement hertil, berettiger det forhold, at kontrakten omfatter sådant bygge- og anlægsarbejde, ikke til at betragte den som en offentlig bygge- og anlægskontrakt."

Samlet set betyder det, at kommunen skal vurdere omfanget af henholdsvis bygge-/anlægsgdelen og tjenesteydelserne for at kunne definere kontraktens hovedgenstand – og dermed også, efter hvilke regler, udbuddet skal gennemføres.

Udbudsdirektivet forholder sig i øvrigt ikke til, om bygge- og anlægsarbejder skal udføres med en særskilt projektering eller som en totalentreprise, hvor hovedparten af projekteringsopgaven indgår under totalentreprenørens ydelse. Dette fremgår bl.a. af præambelens betragtning 9:

"I betragtning af offentlige bygge- og anlægskontraktens forskelligartethed, bør de ordregivende myndigheder kunne anvende såvel separat som fælles udbud for arbejdets udførelse og projektering. Dette direktiv foreskriver hverken separat eller fælles udbud. Beslutningen om enten separat eller fælles tildeling af en kontrakt skal træffes ud fra kvalitative og økonomiske kriterier, der kan fastsættes i den nationale lovgivning."

Hvis en udbyder anvender totalentreprise betyder det imidlertid, at projekteringsdelen ikke skal i selvstændigt udbud som en tjenesteydelse, men derimod indgår som et element i definitionen af bygge- og anlægsopgaven.

### **2.6.2 Tilbudsloven eller Udbudsdirektivet**

Endelig skal der tages stilling til, hvorvidt en ESCO-opgave, der i overvejende grad omfatter en bygge- og anlægsopgave, er omfattet af Tilbudsloven (Bekendtgørelse af lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter) eller Udbudsdirektivet.

Afgørende herfor er tærskelværdien. Det er den samlede kontraktværdi, der skal anvendes.

## **2.7 Valg af finansieringsform**

Det skal i planlægningsfasen afklares, om kommunen selv vil stå for låneoptagelsen (som ikke fragår i låneadgangen), eller om leverandøren også skal stå for finansieringen. De fleste kommuner har valgt egen finansiering, som oftest er billigere end den, leverandøren kan tilbyde. På den anden side opstår der løbende nye muligheder på de finansielle markeder, så det kan være fornuftigt løbende at følge mulighederne.

Det fremgår af lånebekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 6, at kommunerne har automatisk låneadgang til udgiften til energibesparende foranstaltninger som følger af en energimærkning af bygningen eller som dækker udskiftning af lyskilder, automatik til regulering eller styring af elforbrug mv. Dette betyder i praksis, at kommunerne som tungtvejende hovedregel selv vil kunne påtage sig at finansiere et ESCO-projekt.

Et hyppigt anvendt argument for at lade ESCOen finansiere investeringerne er, at de på denne måde enten selv – eller via deres bank – i højere grad skal være sikre på, at projektet er økonomisk bæredygtigt. Tilsvarende gælder, at en sådan finansieringsmodel betyder, at det kan være vanskeligere for ESCOen at gennemføre flere samtidige projekter, da man skal rejse en større kapital.

Kommunen skal være opmærksom på, at det efter lånebekendtgørelsen er en forudsætning for at opnå den automatiske låneadgang, at der er gennemført en energimærkning, der lever op til reglerne i bekendtgørelse om energimærkning af bygninger. Ud over at have betydning for låneadgang efter

lånebekendtgørelsen har en korrekt gennemført energimærkning naturligvis også betydning for vurdering af besparelspotentialet ved at gennemføre et ESCO-projekt.

Den forventede tilbagebetalingstid for de foreslåede investeringer skal beregnes af leverandøren. Kommunen kan vælge kun at lade anlægsudgiften i fase 2 indgå i beregningen af den estimerede tilbagebetalingstid eller man kan vælge også at lade ingeniørhonoraret indgå i beregningen.

Hvis kommunen vælger at basere projektet på lånefinansiering, anbefales det at lade udgiften til alle tre faser indgå i beregningen af tilbagebetalingstiden og dermed lånets løbetid.

I Gribskov Kommune er udarbejdet følgende oversigt over fordele og ulemper ved egenfinansiering eller partnerfinansiering:

EGENFINANSERING <sup>4</sup>		TREDJEPARTSFINANSIERING	
Fordele	Ulemper	Fordele	Ulemper
Kommunen kan låne pengene billigere end privat part kan gennem tredjepart	Kommunen skal både betale ESCOen for sine ydelser samt betale banken for afdrag	En tredjepart er villig til at stille en bankgaranti for projektets indhold	Kommunen kommer indirekte til at betale for bankens risiko ved at indgå som finansieringspart for ESCOen
Sikrer et entydigt ejerforhold, hvorved der ikke opstår usikkerhed omkring at afløfte skat og moms	Kommunen opnår ikke den ”blåstempling” af hele projektet, som ESCOens bankforbindelse udtrykker med sin deltagelse	Den private part håndterer hele finansieringen – herunder betaling af renter og afdrag	ESCOen skal som udgangspunkt løbende modtage penge fra kommunen til renter og afdrag, også før energibesparelsen er opnået
Sikrer en attraktiv udbudsmodel for samtlige potentielle bydere (det forventes, at nogle bydere springer fra, hvis de skal medbringe finansiering)			Usikkerhed om, hvem der skal afløfte moms og skat
			Potentielt færre bydere
			Kommunen skal muligvis foretage deponering

## 2.8 Valg af model for besparelser

Der kan grundlæggende skelnes mellem to tilgange til håndtering af besparelser:

- Delvist garanteret: Tilbudsgiverne byder ind med en garanteret besparelsesprocent, som gælder for et udvalg af bygninger, samt gennemfører efterfølgende en energianalyse i den resterende bygningsmasse, som kommunen betaler for, og hvor ESCOen i forlængelse heraf også skal afgive et bud på investeringsomfang og garanteret besparelse. Kommunen kan vælge at gennemføre dette eller lade være. ESCOen garanteres opgaven i den analyserede del af bygningsmassen efter det første udbud.

<sup>4</sup> Kilde: Baggrundsnotat 2; Gribskov Kommune; 2008.

- **Garanteret:** Tilbudsgiver byder ind med en garanteret besparelsesprocent, som gælder hele den kommunale bygningsmasse, også de bygninger, som man ikke har haft adgang til. I den efterfølgende energianalyse detaljeres investeringsbehovet og projekterne defineres. ESCOen er ikke garanteret en opgave efterfølgende ud over energianalysen, som fremlægges som grundlag for den endelige beslutning om et samarbejde.

I en model med garanteret besparelse garanterer ESCOen med afsæt i en baseline for energiforbruget en given besparelse, fx en procentdel af det nuværende forbrug. Garantien er koblet til et konkret forslag til investeringer, herunder omfanget af disse, hvor ESCOen gør rede for, at der er sammenhæng mellem foreslåede investeringers levetid og tilbagebetalingstiden i forhold til de forventede besparelser. Typisk opdelt på komponentniveau, men med garantien alene gældende på totalen. Hvis det ikke lykkes at opnå de beskrevne besparelser, dækker ESCOen differencen.

Der kan desuden indarbejdes incitamenter til at opnå yderligere besparelser, således at ESCOen får andel i besparelser ud over det garanterede niveau.

Modellen giver dermed kommunen fuld klarhed over, hvad der opnås af besparelse for en given investering.

I en model med delt besparelse garanterer ESCOen for energibesparelsen og står typisk også for finansieringen (eller optager lånet). ESCOens betaling er en del af energibesparelsen, som man modtager i takt med realisering af besparelserne. Der er ingen typisk fordelingsnøgle, da det afhænger af forholdet mellem besparelserne og den investerede kapital. Qua finansieringen vil ESCOen typisk stå som ejer af udstyret i driftsperioden, men overføre ejerskabet til aktiverne efter kontraktens udløb til kommunen.

## 2.9 Kontraktstrategi

Indgåelse af ESCO-kontrakter er stadig forholdsvis nyt i Danmark, og det danske ESCO-marked er ikke modent. Kredsen af ESCO-leverandører i Danmark kan endnu ikke anses for stabil, men indeholder allerede virksomheder med betydelig erfaring i ESCO-leverancer fra andre lande. Leverandørerne vil derfor i mange tilfælde være mere erfarne med ESCO end køberne.

På nuværende tidspunkt er størstedelen af de danske udbud af ESCO-kontrakter endvidere blevet vundet af én enkelt virksomhed. Samme virksomhed har udarbejdet langt størstedelen af de foranalyser, der har dannet grundlag for udbuddene.

Da kernen i ESCO er en balanceret fordeling af projektets risici, er kontrakten et afgørende instrument for projekternes succes. I forhold til mere traditionelle bygge- og anlægsprojekter er der i ESCO-projekter et helt særligt behov for, at kontrakten sætter balancen i aftalen, men også at kontrakten giver den fornødne fleksibilitet – uden at være i strid med udbudsreglerne.

Der findes endnu ikke nogen dansk standardkontrakt, der er almindeligt accepteret og som uden større tilpasninger er egnet til indgåelse af kontrakt om ESCO-leverancer til en kommune. Elsparafonden har dog i 2009 udarbejdet et oplæg til standardkontrakt.

I princippet vil det være muligt at udforme udbuddet sådan, at udbudsmaterialet ikke indeholder en kontrakt, men at hver leverandør selv skal byde ind med et kontraktoplæg, således at leverandørerne bliver evalueret på, hvor gode kontraktvilkår de tilbyder. Dette kan dog ikke anbefales, da man ikke kan forhandle i et begrænset udbud, hvilket indebærer, at kommunen i al væsentlighed vil være nødt til at acceptere den vindende leverandørs kontraktoplæg.

ESCO-udbud er i øvrigt kendetegnet ved, at vilkårene for fase 2 (projektering og udførelse) ofte nærmest slet ikke er beskrevet på tidspunktet for udbuddet. Det ansues nærmest som en "ny kontrakt", der skal "indgås" efter fase 1 (analysen).

En lang række væsentlige reguleringsmekanismer skal først aftales i løbet af fase 1. Meningen med et ESCO-projekt er naturligvis, at projektets nærmere omfang skal defineres i fase 1 – hvilket delvist kan sammenlignes med partnering, som er et velkendt koncept i Danmark – men at lade aftalevilkårene for fase 2 stå helt "åbne" ved udbuddet er på den anden side ikke hensigtsmæssigt. Kommercielt vil leverandøren kun få større indflydelse på aftalevilkårene, når de fastsættes senere, hvor udbyder har bundet sig til en bestemt leverandør. Dette kan have særlig stor betydning på ESCO-området, da flere ESCO-leverandører selv er producenter af større dele af de komponenter, der skal installeres/udskiftes.

Herudover bør man være opmærksom på risikoen for inhabilitet. Ifølge udbudsretten kan der være situationer, hvor en bestemt leverandør må betragtes som inhabil, og hvor udbyder derfor har pligt til at udelukke leverandøren fra deltagelse i udbuddet. Det skal bedømmes konkret, om en leverandør er inhabil. Inhabilitet vil navnlig kunne opstå, hvis leverandøren i væsentlig grad har haft mulighed for at præge udbyders udbuds- og kontraktvilkår, så udbuddet fremstår som "skræddersyet" til at blive vundet af én bestemt leverandør.

## **2.10 Politisk behandling**

Det anbefales, at det politiske udvalg involveres flere gange undervejs i projektet.

Naturligvis i forbindelse med behovsanalysens indstilling om valg af ESCO som projektform, og senere også i behandlingen af forundersøgelsens resultater og anbefalinger samt ikke mindst af fase 1-rapportens analyse og anbefalinger.

Opstilling af et katalog efter fase 1 med mulige tilvalg og fravalg som det politiske udvalg kan foretage anbefales.

### 3 Trin 2: Udbudsmateriale

Udbuddet annonceres via en udbudsbekendtgørelse/udbudsannonce. Udbudsmaterialet består i øvrigt af følgende elementer:

<b>Del 1</b>	Udbudsbetingelser Kravspecifikation med underbilag Hovedtidsplan Tilbudslister
<b>Del 2</b>	<b>ESCO-kontrakt</b>
<b>Del 3</b>	<b><u>Bilag til kontrakt:</u></b>  Bilag 1 Udbyders udbudsmateriale Bilag 2 Entreprenørens tilbud Bilag 3 Fase 1-aftale Bilag 4 Fase 2-aftale Bilag 5 Fase 3-aftale Bilag 6 ABR 89 Bilag 7 ABT 93

Udbudsbetingelserne har ikke noget "liv" efter udbuddets gennemførelse. Det er derfor vigtigt, at udbudsbetingelserne ikke indeholder elementer, der rettelig hører til kontrakten eller bilagene.

I det følgende behandles de for et ESCO-projekt helt centrale dele af det samlede materiale. For øvrige overvejelser henvises til trin-for-trin-vejledningen.

#### 3.1 Udbudsbekendtgørelse/udbudsannonce

Udbudsbekendtgørelsen (eller udbudsannoncen, hvis licitation efter Tilbudslovens regler) følger trin-for-trin-vejledningen, idet det naturligvis må præciseres, at der er tale om et indkøb af et "ESCO-projekt til energi- og ejendomsudvikling" eller lign.

Der er i Tilbudsloven angivet krav til indhold af annoncer i forbindelse med licitation.

Er der tale om et udbud efter udbudsdirektivets regler, skal det fremgå af udbudsbekendtgørelsen, hvorvidt der er tale om tjenesteydelser eller bygge/anlæg.

Beskrivelsen af kontraktgenstanden må naturligvis baseres på det konkrete indkøb og de beslutninger, som er truffet indledningsvist.

Nedenfor er gengivet konkrete eksempler på en beskrivelse af kontraktens genstand. Eksemplerne kan bruges til inspiration, men skal naturligvis tilrettes i forhold til det konkrete udbud. Bemærk, at eksemplerne tager udgangspunkt i et ESCO-udbud af bygge/anlægsopgaver.

Udbuddet omfatter totalentreprise vedrørende renovering af kommunale ejendomme med henblik på at reducere kommunens energiforbrug, primært gennem renovering og forbedring af bygningernes energianlæg og klimaskærm. Opgaven omfatter {Nærmere beskrivelse indsættes, fx: kommunens samlede bygningsportefølje? på [xx] etager}.}

Der er tale om ejendomme til {indsæt konkrete formål}. {Eksempler kunne være: institutionsmæssigt brug for borgere (såvel unge, voksne og ældre), idrætsfaciliteter, børneinstitutioner og skoler, samt bygninger der anvendes til administration.}

Entreprisen omfatter tre faser:

1. Energianalysefasen, detaljeret kortlægning af forslag til renoveringsarbejder i de enkelte bygninger, inklusive energi- og driftsbesparelser, udgifter til implementering, tilbagebetalingstid og afledte effekter (positive som negative) ved at gennemføre tiltagene.
2. Entreprisefasen, projektering og udførelse af de energireducerende foranstaltninger.
3. Drifts- og opfølgingsfasen, herunder verificering af opnåede effekter samt uddannelse af kommunalt personale.

Kommunen forestår selv finansiering af projektet.

Udbuddet dækker et energi- og ejendomsudviklingsprojekt, der udbydes af {x} kommune i totalentreprise. Projektet omfatter en samlet renovering af ejendomme i den kommunale bygningsportefølje efter ESCO-konceptet.

Porteføljen er på i alt ca. {x} etager og omfatter bygninger til {beskrivelse af brug fx institutionsmæssigt brug, brug for borgere som fx idrætsfaciliteter, børneinstitutioner og skoler samt bygninger, der anvendes til administration}.

Formålet med projektet er at reducere kommunens energiforbrug, primært gennem renovering og forbedring af bygningernes energianlæg og klimaskærm.

Totalentreprisen omfatter 3 faser, hvor fase 2 og 3 er én samlet option:

Fase 1 – analysefase

Fase 2 – projekterings- og udførelsesfase

Fase 3 – drift og opfølgingsfase.

Fase 1 inkluderer detaljeret kortlægning af forslag til renoveringsarbejder i de enkelte bygninger, inklusive energi- og driftsbesparelser, udgifter til implementering, tilbagebetalingstid og afledte effekter (positive som negative) ved at gennemføre tiltagene. På baggrund af resultaterne fra fase 1 vurderer {x}, om kommunen ønsker at gøre brug af optionen på fase 2 og 3.

Fase 2 inkluderer projektering og udførelse af de energireducerende foranstaltninger, som kommunen har godkendt. De af kommunen godkendte arbejder udføres af tilbudsgiver.

Fase 3 inkluderer verificering af opnåede effekter samt uddannelse af kommunalt driftspersonale. Der følges op på bygningernes energi- og driftsstatus, herunder supporttjenester, præstationsopfølgning samt energibesparelsesgaranti. Driften af bygningerne varetages af kommunens egne medarbejdere, supporteret af tilbudsgiver. I fasen kan indgå fortsat udvikling og trimning af bygningernes energiforbrug, herunder ved påvirkning af adfærden hos brugerne af de kommunale ejendomme. Tidsplan for udbudsforretningen.

ESCO-udbud vil normalt være opbygget således, at kommunen har en mulighed for at slutte projektet, såfremt energianalysefasen ikke viser det nødvendige besparelspotentiale. Ønsker kommunen at have mulighed for at slutte projektet efter energianalysefasen, bør gennemførelsen af entreprisefasen (fase 2) og driftsfasen (fase 3) gøres til optioner. Følgende tekst et eksempel på, hvorledes sådanne optioner kan beskrives:

Beskrivelse af disse optioner: Projektet består af 3 faser, hvor fase 2 og 3 er én option.

Fase 1 er Energianalysefasen, som forventes færdiggjort ca. {x} måneder efter kontraktens indgåelse. På baggrund af resultaterne fra fase 1 vurderer {x} Kommune, om man ønsker at gennemføre fase 2 og 3.

Fase 2 er Entreprisefasen, hvor de af kommunen godkendte energi- og driftsbesparelserprojekter skal projekteres og gennemføres. Tilbudsgiver gennemfører de nødvendige arbejder på ejendommene. Fase 2 forventes at løbe i {x-y} år.

Fase 3 er Drifts- og opfølgningsfasen, hvor der følges op på bygningernes energi- og driftsstatus, herunder {Eksempler kunne være supporttjenester, præstationsopfølgning samt energibesparelsesgaranti}. Driften af bygningerne varetages af {Hvem varetager opgaven? Er det kommunens medarbejdere? Giver tilbudsgiver support?}. I fasen kan indgå fortsat udvikling og trimning af bygningernes energiforbrug, {herunder ved påvirkning af adfærden hos brugerne af de kommunale ejendomme}. Fase 3 forventes at løbe i 8-10 år.

Antal gange, der er mulighed for forlængelse: {x}.

### 3.2 Udbudsbetingelser

Udbudsbetingelser er en vejledning til de leverandører, som ønsker at afgive tilbud, og bør derfor som minimum behandle følgende elementer:

Emner	Behandles i udbudsbetingelserne
Indledning	√
Den ordregivende myndighed	√
Udbudsmaterialets struktur	√
Baggrund for udbuddet	√

Emner	Behandles i udbudsbetingelserne
Kontrolbud	√  (Hvis relevant)
Tidsplan for udbudsforretningen	√
Udvælgelseskriterier	√  (Kun hvis offentligt udbud) <sup>5</sup>
Tildelingskriterier	√
Mindstekrav (og forbehold)	√
Alternative tilbud	√
Håndtering af uklarheder	√
Behandling af tilbud	√
Aktindsigt	√
Pligtmæssige oplysninger	(Kun hvis omfattet af Udbudsdirektivet)
Forhandling	√  (Mulighed)
Håndtering af delaftaler	√  (Hvis relevant)
Disposition for tilbuddets udformning	√

Nedenfor redegøres mere uddybende for udvælgelses- og tildelingskriterierne, samt for mindstekrav/forbehold og alternative tilbud.

### 3.2.1 Udvalgelseskriterier

Formålet med udvælgelseskriterierne er at udpege de egnede virksomheder. Udvalgelseskriterierne anvendes således til at beskrive **virksomhedens forhold** som sådan – og ikke den udbudte opgave.

<sup>5</sup> Ved begrænset udbud efter Udbudsdirektivet eller Tilbudsloven vil udvælgelseskriterierne fremgå af udbudsbekendtgørelsen/udbudsannoncen. Det samme gælder i et offentligt udbud efter tilbudsloven. I offentlige udbud efter Udbudsdirektivet ser man dog typisk også, at udvælgelseskriterierne gentages i udbudsbetingelserne, da de skal besvares som led i tilbudsafgivelsen.

### **Udbud efter Udbudsdirektivet**

For udvælgelseskriterierne vedkommende gælder, at der ikke som sådan er kriterier, der er specifikke eller særlige i forhold til ESCO. Her vil kommunen være godt hjulpet ved:

- Først at vurdere, hvilke oplysninger/krav til dokumentation, der vurderes som relevante og hensigtsmæssige.
- Herefter at formulere udvælgelseskriterierne på baggrund af de formuleringer, der fremgår af udbudsdirektivets artikler 46-48, men konkret tilrettet udbuddet. Læner man sig op ad udbudsdirektivets standardformuleringer, er risikoen for en ulovlig sammenblanding af udvælgelses- og tildelingskriterier således mindre.

Kommunen skal dog være opmærksom på, at der i forhold til udbudsdirektivets artikler 46-48 skal sondres imellem, hvorvidt udbuddet omfatter tjenesteydelser eller bygge/anlæg, idet formuleringerne er forskellige.

### **Udbud efter Tilbudsloven**

Der er ikke i tilbudsloven regler om, hvilke krav kommunen evt. kan stille til tilbudsgiveres økonomiske og finansielle formåen eller tekniske og eller faglige formåen.

Tilsvarende er der heller ikke fastlagt regler om, hvilken dokumentation kommunen kan betinge sig, at en tilbudsgiver leverer.

Det er derfor op til kommunen at fastsætte, hvilke krav der stilles til tilbudsgivers formåen, og hvilken dokumentation der i den sammenhæng er nødvendig. Kommunen skal blot sørge for, at tilbudsgivere udvælges på grundlag af objektive, saglige og ikke-diskriminerende kriterier.

Hvis kommunen vælger at fastsætte økonomiske krav til tilbudsgiveren, skal de være proportionelle i forhold til kontraktens genstand.

Som inspiration kan det generelt anbefales at læne sig op ad eksemplerne i udbudsdirektivet. På den måde er man godt hjulpet på vej, også selv om udbudsdirektivet ikke er gældende for udbuddet.

Konkurrencestyrelsen har udarbejdet en vejledning til Tilbudsloven, der indeholder følgende eksempler på, hvordan virksomheden fx kan dokumentere sin økonomiske formåen:

- Ved at virksomheden fremlægger årsregnskaber for de sidste 3 år.
- Ved at der fremlægges perioderegnskab for virksomheden fra tiden fra det seneste årsregnskab.
- Ved at der fremlægges bankoplysning for virksomheden.

Virksomhedens tekniske formåen kan ifølge vejledningen fx dokumenteres på følgende måde:

- Ved fremlæggelse af en liste over de betydeligste arbejder, virksomheden har udført de seneste 5 år.
- Ved at give en redegørelse for virksomhedens erfaringer med lignende opgaver, som den, der udbydes.
- Ved fremsendelse af oplysning om, hvordan virksomheden normalt sikrer, at der sker kvalitetssikring af de arbejder, virksomheden udfører, herunder om virksomheden er certificeret.
- Ved at fremlægge oplysninger om, hvordan virksomheden i forbindelse med de senest udførte arbejder har sikret, at arbejdet kunne udføres sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarligt.
- Ved at fremlægge oplysning om virksomhedens håndtering af miljøforhold.
- Ved at fremlægge en redegørelse for virksomhedens antal beskæftigede samt oplysning om uddannelses- og ansættelsesforhold.

### **Generelt om udvælgelseskriterier**

Antal, form og indhold af udvælgelseskriterierne bør være forskelligt, afhængigt af om der gennemføres et begrænset eller et offentligt udbud.

Nedenfor anføres derfor konkrete eksempler på udvælgelseskriterier til henholdsvis et begrænset og et offentligt udbud efter Udbudsdirektivet.

### **Begrænset udbud**

Valget af udvælgelseskriterierne afhænger af den udbudte opgaves omfang.

I et begrænset udbud skal udvælgelseskriterierne tjene til at vælge de bedst egnede virksomheder, herunder evt. begrænse antallet af tilbudsgivere i overensstemmelse med det af kommunen angivne maksimale antal tilbudsgivere.

Hvis det er vigtigt, at leverandøren har gode referencer, skal der stilles et krav om, at leverandøren dokumenterer sine relevante referencer i forhold til den konkrete opgave. Man kan med fordel anføre, i hvilken form man ønsker referencerne angivet, herunder stille krav til indhold af de enkelte referencer. Dette letter vurderingen.

Ønsker man, at leverandøren er økonomisk solid, vil det ofte være relevant at efterspørge konkrete nøgletal, herunder fx omsætning og soliditetsgrad. Det vil typisk være mere hensigtsmæssigt at efterspørge egentlige nøgletal end bare vedlæggelse af årsrapporter for ét eller flere år, idet sidstnævnte fremgangsmåde forudsætter, at kommunen selv skal kunne læse og forstå årsrapporterne samt udtrække og evt. beregne de fornødne nøgletal. Erfaringsmæssigt vil det være en fordel også at angive en eventuel

beregningsformel (fx for beregningen af soliditetsgraden), således at alle ansøgere beregner og angiver denne på samme måde.

For at undgå en ulovlig sammenblanding af udvælgelses- og tildelingskriterier skal det ligeledes overvejes, hvilke udvælgelses- og tildelingskriterier der anvendes i udbuddet.

Ifølge praksis fra Klagenævnet for Udbud kan visse kriterier anvendes såvel som udvælgelses- og tildelingskriterier, så længe det sikres, at kriterierne som udvælgelseskriterier alene vedrører virksomhedens generelle forhold, mens de som tildelingskriterier skal være egnede til at identificere det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Dette stiller store krav til formuleringen.

Nedenfor er angivet eksempler på sådanne kriterier:

Forhold	Udvælgelse	Tildeling
<b>Kvalitetssikring</b>	En generel beskrivelse af de foranstaltninger, ansøger (dvs. virksomheden) generelt har truffet til sikring af kvaliteten.	Tilbudsgivers konkrete kvalitetssikringsforanstaltninger i forhold til varetagelsen af de omfattede ydelser, herunder en vurdering af tilbudsgivers kvalitetssikringssystem og egenkontrolprocedurer.
<b>Uddannelsesmæssige og faglige kvalifikationer</b>	En generel beskrivelse (ikke konkrete CV'er) af de uddannelsesmæssige og faglige kvalifikationer hos ansøgers (dvs. virksomhedens) medarbejdere generelt.	Ved CV'er for så vidt angår de tilbudte medarbejders konkrete erfaringer med tilsvarende eller lignende opgaver forstås en vurdering baseret på de vedlagte CV'er, af de tilbudte medarbejders kvalifikationer i relation til at varetage de omfattede ydelser.

Vil man være på den sikre side, kan det generelt anbefales alene at anvende kriterierne som enten udvælgelses- eller tildelingskriterier.

Behovet for at anvende mindstekrav i relation til udvælgelseskriterierne vil ofte være mindre i et begrænset end i et offentligt udbud. Dette hænger sammen med mulighederne for at begrænse antallet af tilbudsgivere i prækvalifikationsfasen. Husk i den forbindelse at angive de saglige og objektive kriterier, en sådan begrænsning vil blive foretaget på baggrund af.

### Offentligt udbud

I et offentligt udbud er der ingen prækvalifikationsfase, og "udvælgelsen" sker her i samme fase som tilbudsvurderingen, idet der forud for den egentlige tilbudsvurdering sker en "udvælgelse" af tilbud, der

opfylder udvælgelseskriterierne. Tilbud, der ikke opfylder udvælgelseskriterierne, bliver ikke underlagt en realitetsvurdering.

I offentlige udbud er der derfor ikke den samme mulighed for at begrænse antallet af tilbudsgivere, som der er i et begrænset udbud. Eneste mulighed for at begrænse antallet af tilbudsgivere er således de mindstekrav, der knytter sig til udvælgelseskriterierne – og som skal anføres særskilt i et bestemt felt, såfremt der er tale om udbud efter Udbudsdirektivet, hvor man skal anvende EU's obligatoriske standardformularer.

I et offentligt udbud skal man særligt have for øje, at der ikke sker en ulovlig sammenblanding af udvælgelses- og tildelingskriterier, idet vurderingen sker i samme fase, nemlig ved modtagelsen af tilbuddene. Dette stiller derfor endnu større krav til formuleringen af eventuelle kriterier, der ønskes anvendt både i udvælgelses- og tilbudsvurderingsfasen.

Det anbefales derfor generelt at begrænse antallet af udvælgelseskriterier, hvis der gennemføres et offentligt udbud, da udvælgelsesfasen i et offentligt udbud ikke har den samme betydning som i et begrænset udbud. Det vil derfor være "spild" at fastsætte en lang række udvælgelseskriterier, idet tilbuddene skal realitetsbehandles, såfremt dokumentationskravene er opfyldt. <udvælgelseskriterierne har således ikke samme indbyggede mulighed for en begrænsning i antallet af tilbudsgivere – medmindre der decideret fastsættes mindstekrav.

Det anbefales derfor generelt at fastsætte egentlige mindstekrav til udvælgelseskriterierne i offentlige tilbud. Er mindstekravene ikke opfyldt, skal tilbuddet afvises.

Eksempler på sådanne mindstekrav kan være:

Udvælgelseskriterium	Mindstekrav
En erklæring om tilbudsgivers samlede omsætning i de tre seneste disponible regnskabsår afhængigt af, hvornår tilbudsgiver blev etableret eller startede sin virksomhed, hvis tallene for denne omsætning foreligger.	Det er i forhold til den årlige omsætning et <b>mindstekrav</b> , at tilbudsgiver kan dokumentere en samlet årlig omsætning på minimum {x mio. kr.} i gennemsnit i de tre seneste disponible regnskabsår, hvis tallene for denne omsætning foreligger.
Forelæggelse af en liste over de betydeligste tilsvarende <b>tjenesteydelser</b> , tilbudsgiver har udført i løbet af de sidste tre år, eventuelt med angivelse af beløb og tidspunkter.	Det er i forhold til tilbudsgivers forelæggelse af listen over de betydeligste tilsvarende <b>tjenesteydelser</b> et <b>mindstekrav</b> for at kunne komme i betragtning som egnet leverandør, at tilbudsgiver kan dokumentere erfaring med levering af tilsvarende ydelser til offentlige myndigheder.
Forelæggelse af en liste over de betydeligste tilsvarende <b>arbejder</b> , tilbudsgiver har udført i løbet af de sidste fem år, eventuelt med	Det er i forhold til tilbudsgivers forelæggelse af listen over de betydeligste tilsvarende <b>arbejder</b> et <b>mindstekrav</b> for at kunne

Udvælgelseskriterium	Mindstekrav
angivelse af beløb og tidspunkter.	komme i betragtning som egnet leverandør, at tilbudsgiver kan dokumentere erfaring med levering af tilsvarende arbejder til offentlige myndigheder.

Husk blot, at der skal være proportionalitet mellem mindstekravene og de udbudte ydelser. Der skal således være en rimelig sammenhæng mellem kravene og udbuddets omfang.

### **Tro og love-erklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige**

Uanset om udbuddet gennemføres efter udbudsdirektivet eller tilbudsloven, indeholder den danske lov om begrænsning af skyldneres mulighed for at deltage i offentlige udbud krav om, at det er **obligatorisk** for en tilbudsgiver at afgive en **tro og love-erklæring** om ubetalt forfalden gæld til det offentlige.

### **3.2.2 Mindstekrav og forbehold**

Kommunen skal tage stilling til, hvilke mindstekrav til tilbuddet der skal være opfyldt. Er et mindstekrav ikke opfyldt, er tilbuddet ukonditionsmæssigt og skal derfor afvises.

Specifikt i forhold til ESCO kan kommunen overveje at indarbejde følgende mindstekrav, såfremt det er relevant i forhold til det konkrete udbud:

- Der skal afgives tilbud på alle ESCO-projektets faser og hele bygningsmassen, og tilbuddet skal omfatte alle angivne funktionskrav.
- Tilbuddet skal indeholde en energibesparelsepct. på min. **xx %** målt i kr.

Anvendelsen af mindstekrav bør naturligvis overvejes ganske nøje. Generelt vil det være sådan, at den omstændighed, at ESCO-projektet som udgangspunkt kan indebære ydelser, der ikke kan specificeres helt på tidspunktet for udbudsforretningen, betyder, at ordregiver bør være forsigtig med at have for mange mindstekrav.

Kommunen skal herudover tage stilling til, om tilbudsgiver skal have lov til at tage forbehold over for kontrakt og/eller bilag.

Ifølge praksis fra Klagenævnet er det ikke tilladt at give en helt fri adgang til at tage forbehold, da dette er ensbetydende med, at den udbudte ydelse ikke er tilstrækkeligt gennemsigtigt specificeret.

Mange udbydere åbner mulighed for forbehold – men med den begrænsning, at udbyder forbeholder sig ret til at afvise tilbud, såfremt forbeholdene er i strid med de grundlæggende elementer i udbuddet. Denne fremgangsmåde forudsætter, at udbyder konkret for hvert tilbud skal vurdere, hvorvidt et forbehold er i strid med grundlæggende elementer, uden at disse som sådan er gjort synlige for

tilbudsgiveren. Denne praksis rummer risiko for at foretage en forkert vurdering – og dermed fejlagtigt afgive et tilbud, som er ikke-konditionsmæssigt.

Andre udbydere går i den helt anden grøft og forbyder enhver form for forbehold. Denne praksis kan forekomme rigid og indebærer en risiko for, at tilbudsgiver indregner en risikopræmie, således at de forventede risici overvæltes i prisen. Atter andre anvender en proces, hvor det i spørgerunden er muligt at få afklaret, om kommunen vil rette materialet til i overensstemmelse med spørgers ønsker til eventuelle forbehold. Herefter vil adgangen til at tage forbehold være lukket.

En mellemløsning kunne derfor være, at kommunen tillader forbehold – men i en styret proces, hvor kommunen på forhånd angiver, hvilke bestemmelser i kontrakten med bilag, der eksplicit kan tages forbehold over for. Dermed undgår man at skulle vurdere, hvorvidt et konkret forbehold vedrører grundlæggende elementer.

De steder, hvor forbehold evt. tillades, skal være de kontraktlige bestemmelser, der erfaringsmæssigt er af betydning for tilbudsgiver. Det kan fx være økonomiske, kommercielle eller forsikringsmæssige forhold.

Vælger kommunen at tillade forbehold i et vist styret omfang, bør forbeholdene indgå i vurderingen af tilbuddet, jf. nærmere herom nedenfor.

Eksempel på mindstekrav, hvor der tillades forbehold:

Tilbudsgiver skal respektere følgende mindstekrav:

- ✓ At der **ikke** kan tages forbehold over for kontrakt og bilag, **bortset fra** følgende bestemmelser:
- ✓ Kontraktens pkt. ... (titel ...)
- ✓ Kontraktens pkt. ... (titel ...)
- ✓ Kontraktens pkt. ... (titel ...)
- ✓ Kontraktens pkt. ... (titel ...)
- ✓ Kontraktens pkt. ... (titel ...)
- ✓ Kontraktens pkt. ... (titel ...)
- ✓ Bilag x (titel ...)
- ✓ Bilag x (titel ...)
- ✓ Bilag x (titel ...)
- {Evt. andre mindstekrav, jf. ovenfor}

Såfremt mindstekravene ikke er opfyldt, anses tilbuddet for ukonditionsmæssigt.

Eventuelle forbehold bør være ledsaget af tilbudsgivers skriftlige begrundelse.

I det omfang, tilbudsgiveren ikke udtrykkeligt i tilbuddet tager forbehold over for de enkelte bestemmelser, og herunder angiver, hvilken anden konkret formulering af de pågældende bestemmelser tilbudsgiveren vil indgå på, lægges til grund, at tilbudsgiveren har accepteret samtlige bestemmelser, således at bestemmelserne vil indgå i den endelige kontrakt mellem tilbudsgiveren og <NAVN> Kommune.

Må der ikke tages forbehold over for kontrakt og bilag, skal dette ligeledes eksplicit fremgå.

### 3.2.3 Tildelingskriterier

I modsætning til udvælgelseskriterierne vedrører tildelingskriterierne den udbudte opgave – og ikke virksomhedens generelle forhold.

Der sondres mellem "den laveste pris" og "det økonomisk mest fordelagtige tilbud". Sidstnævnte vil typisk være det valgte tildelingskriterium, idet det åbner mulighed for, at også andre forhold end pris kan spille ind i vurderingen.

Hvad enten udbuddet gennemføres i overensstemmelse med udbudsdirektivets regler om enten tjenesteydelser eller bygge/anlæg, eller gennemføres efter reglerne i Tilbudsloven om bygge/anlæg skal der ske en vægtning af kriterierne.

Det er væsentligt, at der sikres en helt **entydig** og **rød** tråd mellem:

- Kravene i kravspecifikationen
- Besvarelserne af disse krav i leverandørens løsningsbeskrivelse
- Delkriterierne.



På den måde sikres, at der ved tilbudsvurderingen kan lægges fuld vægt på dels de krav, der er stillet, dels de løsninger der er tilbudt i forhold til kravene.

Husk også, at eventuelle optioner skal indgå i vurderingen. Dette gælder både pris og kvalitet – og i øvrigt uanset om kommunen ønsker at gøre brug af optionen eller ej.

Det er desuden væsentligt at huske, at det ikke er nok bare at angive delkriterierne i sig selv – der skal desuden være en udtømmende beskrivelse af, hvad der vil blive lagt vægt på i forhold til de enkelte kriterier, også kaldet underkriterier til delkriterierne.

Endelig er det vigtigt at erindre, at eventuelle mindstekrav ikke må indgå i vurderingen, idet formålet med mindstekrav alene er at vurdere, hvorvidt tilbuddet er konditionsrættigt eller ej. Såfremt dette eksplicit fremgår af tildelingskriterierne, kan en eventuel meropfyldelse af et mindstekrav dog indgå i vurderingen.

Er udbuddet opdelt i delaftaler, skal delkriterierne som udgangspunkt kunne dække begge delaftaler, medmindre kommunen vælger den tilgang at fastsætte særskilte delkriterier pr. delaftale. I førstnævnte model skal særlige forhold, der eventuelt kun vedrører den ene delaftale, angives særskilt.

Det anbefales umiddelbart at anvende de samme delkriterier i forhold til delaftalerne, evt. med en varierende vægtning. Dette forenkler nemlig tilbudsvurderingen, når der efter den indledende vurdering

af hver delaftale for sig skal ske en samlet vurdering af, hvilken kombination af delaftaler, der er den økonomisk mest fordelagtige.

Tabellen nedenfor indeholder i oversigtsform eksempler på tildelingskriterier, der er blevet brugt i andre ESCO-udbud.

Eksempel 1	Eksempel 2
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Økonomi (30 %)</li> <li>2. Den tilbudte organisation (25 %)</li> <li>3. Den tilbudte effekt på bygningsmassen (25 %)</li> <li>4. Det tilbudte procesforløb og kvaliteten af løsningsbeskrivelsen (20 %)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tilbudspriserne (60 %)               <ul style="list-style-type: none"> <li>– De garanterede besparelspotentialer</li> <li>– Tilbudt deling af gevinsten ved overopfyldelse af garanterede energibesparelser</li> <li>– Pris</li> </ul> </li> <li>2. Energianalysen (20 %)               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beskrivelse af fremgangsmåde for at opnå garanterede besparelser og reduktion af CO<sub>2</sub>- emissioner, samt hvorledes funktionskravene opfyldes</li> </ul> </li> <li>3. Samarbejde og dialog (20 %)               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beskrivelse af samarbejde og kvalitetssikring</li> <li>– Tilbudte medarbejdere (CV)</li> </ul> </li> </ol>

Eksemplet nedenfor fra Elsparefondens vejledning viser desuden, hvordan tildelingskriterierne kan være tildelt vægt, her opdelt på økonomiske og tekniske kriterier.

Økonomiske tildelingskriterier		40 %	100%
1	De garanterede besparelspotentialer for henholdsvis det samlede energiarterne (varme, varmt vand og el), og de dermed forbundne emissioner af CO <sub>2</sub> .		45 %
2	Tilbudt deling af gevinsten ved overopfyldelse af garanterede energibesparelser		10 %
3	Pris for Fase 1		35 %
4	Pris for Fase 2 med tilbagebetalingstid		
5	Priser for andre arbejder (optioner)		
6	Pris for Fase 3		10 %
Tekniske tildelingskriterier		60%	100%
7	Beskrivelse af fremgangsmåde til at opnå garanterede besparelser og reduktion af CO <sub>2</sub> -emissioner, samt hvorledes funktionskravene som opstillet i 3.3 opfyldes. Beskrivelse af samarbejde, rapportering og kvalitetssikring, for hver af de tre faser		60%
8	Tilbudte medarbejdere (CV'er) for hver af de tre faser.		40%

Kilde: Elsparefonden [www.goenergi.dk](http://www.goenergi.dk)

Det skal understreges, at der alene er tale om eksempler, og at vejledningen ikke har taget stilling til de nævnte kriteriers relevans og egnethed.

I eksempel 1 understreges ønsket om en dialogpræget projektafvikling i alle tre faser af, at den tilbudte organisation og samarbejdsstrukturen vægtes forholdsvis højt. Der er dog også andre eksempler fra praksis, hvor de tilbudte tekniske løsninger i fase 2 er vægtet meget højt.

Nedenfor følger eksempler på delkriterier med tilhørende underkriterier, idet den konkrete udformning af kriterierne vil være helt afhængig af udbuddets indhold og omfang, herunder de stillede krav.

Bemærk, at eksemplerne er rettet mod et ESCO-udbud, der vedrører bygge/anlæg. Rækkefølgen er helt tilfældig:

1. Økonomi
2. Den tilbudte organisation
3. Den tilbudte effekt på bygningsmassen
4. Det tilbudte procesforløb og kvaliteten af løsningsbeskrivelsen.

Kriterierne kan efter omstændighederne også slås sammen.

Ved **økonomi** forstås en vurdering af den netto-økonomiske effekt for kommunen, idet der lægges vægt på at opnå den bedst mulige nettoøkonomi for kommunen i den samlede projektperiode:

- Prisen for gennemførelsen af analysefasen
- Kommunens anlægsudgifter og øvrige omkostninger til fase 2
- Kommunens udgifter til fase 3
- Garanteret besparelse på kommunens energiforbrug i kr.
- Reduktion af omkostninger til drift og vedligehold
- Den af tilbudsgiver angivne samlede tilbagebetalingstid.

Ved **den tilbudte organisation** forstås en vurdering af:

- Bemanding
- Arbejdets tilrettelæggelse
- Ansvarsplacering
- Hvordan tilbudsgiveren vil udnytte organiseringen i opgaveudførelsen.

Der lægges vægt på, at den tilbudte organisering understøtter en god og sikker gennemførelse af det tilbudte projektførløb, herunder gennem tilstedeværelse af personale med de rette kompetencer og en tilfredsstillende tilgængelighed.

Ved **den tilbudte effekt på bygningsmassen** forstås en vurdering af den øvrige effekt på bygningsmassen af gennemførelsen af det tilbudte projekt i forhold til:

- Opfyldelse af de beskrevne funktionskrav om reduktion i energiforbrug, reduktion i CO<sub>2</sub>-udledning, afhjælpning af indeklimaproblemer, forøgelse af stand og brugsværdi.
- Projektets indvirkning på den fremtidige drift og vedligeholdelse, herunder styring af anlæggene og skabelsen af overblik vedr. forbrug.
- Effekt på brugeradfærden for vedvarende at kunne fastholde et lavt energiforbrug i bygningsporteføljen.

Ved **det tilbudte procesforløb og kvalitet af løsningsbeskrivelsen** forstås en vurdering de foreslåede processer og løsninger i forhold til:

- Den tilbudte tidsplan
- Den tilbudte form for samarbejde og informationsudveksling med kommunen
- Den tilbudte dokumentation og kvalitetssikring
- Den tilbudte proces og metode for gennemførelse af fase 1
- Den tilbudte proces og metode for gennemførelse af fase 2
- Den tilbudte proces og metode for gennemførelse af fase 3
- Funktionalitet af de tilbudte it-værktøjer til styring, overvågning og registrering af energiforbrug.

Der lægges vægt på, i hvilken grad det tilbudte procesforløb og løsningsbeskrivelsen understøtter opnåelsen af optimale resultater af processen, hensigtsmæssige helhedsløsninger og inddragelse af kommunens driftspersonales engagement, indsigt og viden i dialogprocessen.

### 3.2.4 Alternative tilbud

Der skal tages stilling til, om tilbudsgiver skal have lov til at afgive alternative tilbud. Dette skal fremgå af udbudsbekendtgørelsen/udbudsannoncen og udbudsbetingelserne.

Alternative bud skal altid overholde de fastsatte mindstekrav.

Vælger kommunen at tillade forbehold i et vist omfang, kan der åbnes mulighed for alternative tilbud.

Ønsker kommunen derimod ikke, at der skal kunne tages forbehold over for kontrakt og bilag (= mindstekrav), kan der ikke gives tilladelse til alternative tilbud.

Anvendelsen af alternative tilbud stiller krav til udformningen af såvel tildelingskriterier som mindstekrav. Dette emne er behandlet yderligere i trin-for-trin-vejledningen.

**Eksempel på formulering ved brug af alternative tilbud:**

I alternative tilbud skal samtlige mindstekrav være opfyldt.

Det skal klart fremgå, hvad det alternative tilbud omfatter. Det skal således klart fremgå, hvilke dele af det primære bud alternativet erstatter/supplerer, og hvilke eventuelle økonomiske og andre konsekvenser dette har for tilbuddet.

Såfremt der afgives flere alternative tilbud, skal adskillelsen mellem de forskellige alternative tilbud tydeligt fremgå.

### 3.3 Kravspecifikation

Kravspecifikationen rejser nogle særlige udfordringer i forhold til udfærdigelsen af kravspecifikationen. Dette skyldes, at der på tidspunkt for udarbejdelsen af udbudsmaterialet til et ESCO-udbud normalt ikke vil være klarhed over det præcise indhold af de ydelser, der vil være indeholdt i projektet.

Kravspecifikationen vil derfor være præget af, at den i højere grad skal beskrive målsætninger og krav til metoder for at opnå det ønskede resultat, end den egentlig skal specificere, hvad det konkret er, leverandørerne skal levere under kontrakten. Som illustration kan det nævnes, at kravspecifikationen vil være fokuseret på at beskrive målet for energigenereringen mere end, hvorledes energigenereringen konkret vil skulle gennemføres (det vil være op til leverandøren at komme med forslag hertil).

Der er nedenfor indsat en inspirationsliste til de punkter, der kan medtages i en kravspecifikation for et ESCO-projekt.

1. Beskrivelse opgaven

Indeholder en overordnet beskrivelse af projektet og dets målsætninger

2. Hvad er ESCO

Beskrivelse af det overordnede grundkoncept for et ESCO-projekt. Beskrivelsen kan fx indeholde oplysninger om finansiering gennem garanterede besparelser (eller delvist garanterede), incitamentsstruktur, finansiering, og kommunens begrundelse for valget af at gennemføre et ESCO-projekt.

3. Generel beskrivelse af kommunen

Indeholder en overordnet beskrivelse af kommunen, dens organisering af bygningsporteføljen (hvis det er den, som udbydes), kommunens værdigrundlag (generelt), dens strategi for energi – og ejendomsudvikling samt dens indkøbsorganisation.

4. Datagrundlag for projektet

Indeholder oplysninger om den samlede bygningsmasse, hvilke bygninger der er udvalgt, deres vedligeholdelsesstand og det nuværende energiforbrug. Er der gennemført et forstudie, kan det overvejes at indsætte de centrale resultater heraf i kravspecifikationen. Forstudiet kan evt. også vedlægges som bilag til kravspecifikationen. Tilsvarende kan eventuelle forventninger til besparelsesniveaue anføres.

5. Særlige forhold

Ordregiveren bør oplyse om eventuelle særlige forhold. Det kan fx være eksistensen af en kurveknækrafttale med Elsparefonden og nuværende driftsaftaler for de af projektet omfattede bygninger.

6. Ordregivers organisering af ESCO-projektet

En nærmere beskrivelse af, hvorledes ESCO-projektet vil være organiseret hos kommunen (oplysninger om, hvem kommunen har som kontaktperson for de områder, som påvirkes af projektet): Bygherrerrepræsentant, bygherrerådgiver, myndighedsforhold, forsyningsmæssige forhold, tegningsmateriale osv.

7. Nærmere beskrivelse af kommunens ønsker og krav til ESCO-projektet

Beskrivelsen af kommunens formål og krav til ESCO-projektet er det væsentligste element i kravspecifikationen. Indholdet af punktet må naturligvis bero på kommunens konkrete planer og ønsker i forhold til ESCO-projektet, men det kan være nyttigt at få fastslået, at tilbudsgiveren meget klart skal beskrive, hvordan processen skal gennemføres samt kommunens procesmål i forhold til de enkelte faser. Desuden kan krav i forhold til bonus- og incitamentsordningen og kommunens funktionskrav til ESCO-projektet med fordel beskrives under dette punkt. Det vil ligeledes kunne være relevant at beskrive kommunens krav til økonomien (fx at leverandøren skal sammenholde ESCO-investering med den energibesparelse, der forventes opnået, og hvilken samlet tilbagebetalingstid dette vil medføre, og at projekterne skal kunne gennemføres inden for rammerne af lånebekendtgørelsen).

Et væsentligt spørgsmål i en ESCO-aftale er at bestemme, hvordan øget energiforbrug som skyldes ændret brugeradfærd; nye tiltag i bygningen eller ændret brug af bygningen, og derfor som udgangspunkt er uden for leverandørens kontrol, skal indgå i beregningen af besparelsen.

Det enkleste vil være at integrere det i aftalen og dermed lade leverandøren få et medansvar for at påvirke brugeradfærden og løbende tage initiativer til påvirkning af brugerens holdning til energiforbruget. Alternativt kan leverandøren vælge at investere i teknologi, der kan kompensere for udsving i forbrugeradfærden, fx sensorer der slukker lyset i lokalerne.

Det vil naturligvis altid være en del af den gode dialog mellem kommune og leverandør, at nye tiltag også fra kommunens side drøftes mellem parterne.

Hvis leverandøren ikke ønsker at påtage sig et medansvar over for udsving i forbruget som skyldes ændret brugeradfærd, er der behov for at aftale, hvordan udsvingene skal opgøres, således at det kan holdes uden for garantiaftalen. Det kræver en del måling og opfølgning, og risikoen for uenighed om fortolkningen af data mellem parterne er til stede.

8. *Ydelsesbeskrivelse – hvad skal leveres i ESCO-projektet*

Ydelsesbeskrivelsen vil indeholde de konkrete leverancer i hver af projektets faser. For fase 1 vil ydelsesbeskrivelsen fx kunne indeholde følgende:

ESCO-entreprenøren registrerer og gennemgår samtlige bygningers energianlæg og vurderer optimeringsmulighederne – og herunder beregner forbrugsreduktion, prissætter den nødvendige investering og beregner tilbagebetalingstiden.

ESCO-entreprenøren gennemgår klimaskærmen på samtlige bygninger og vurderer optimeringsmulighederne – herunder den afledte energiforbrugsreduktion, prissætter den nødvendige investering og beregner tilbagebetalingstiden.

ESCO-entreprenøren analyserer indeklimaforholdene i bygningsporteføljen og udarbejder konkrete forslag til forbedringer.

ESCO-entreprenøren etablerer sin projektorganisation og gennemfører en dialogproces, der optimerer kommunens resultat af energi- og ejendomsudviklingsprojektet.

Som led i dialogprocessen fastlægges følgende endeligt:

- Beregningsgrundlag/-referenceår som grundlag for den fremtidige årlige opgørelse af energiforbruget.
- Udmøntning af incitamentsstruktur og grundlag for fordeling og udbetaling af bonus.
- Udmøntning af aftale for afregning mellem kommunen og ESCO-entreprenøren.
- Uddannelses- og oplæringsforløb af driftspersonalet.

Der fastlægges tidsplan for gennemførelsen af de enkelte renoveringstiltag.

Entreprenøren præsenterer forslag til metode til følgende:

- Etablering af effektive værktøjer til skabelsen af overblik og indblik i forbrugsudviklingen, bl.a.:
  1. Webbaseret energiregistreringssystem med løbende indberetning og automatisk central registrering af forbrugsdata, herunder etablering af central overvågning og styring af alle energianlæg i bygningsporteføljen.
  2. CTS-styring eller tilsvarende åbent system på alle energianlæg.

Med baggrund i ovennævnte resultater fra dialogprocessen udmøntes og fastlåses:

- ESCO-entreprenørens garanterede driftsbesparelse
- Nødvendig investeringsramme for energi- og ejendomsudviklingsprojektet
- Tilbagebetalingstid for ESCO-projektet
- Bonus og incitamenter.

Resultatet af analysefasen godkendes af bygherre, der herefter beslutter, om man vil antage optionen på udførelse af Fase 2 og Fase 3.

For fase 2 vil ydelsesbeskrivelsen fx kunne indeholde følgende:

Med baggrund i den godkendte kontrakt – iværksætter og færdiggør ESCO-entreprenøren projekteringsarbejdet for de enkelte bygninger samt udarbejder detailtidsplaner for implementering og varsling af de enkelte projekter. Projekterne skal godkendes af kommunen.

ESCO-entreprenøren gennemfører de renoverings- og forbedringsarbejder på installationer og klimaskærm samt etablerer den overordnede webbaserede styring, overvågning og forbrugsregistrering.

ESCO-entreprenøren gennemfører den aftalte efteruddannelse og oplæring af driftspersonalet.

Med baggrund i den godkendte kontrakt – iværksætter og færdiggør ESCO-entreprenøren projekteringsarbejdet for de enkelte bygninger.

#### Udførelsesfasen

ESCO-entreprenøren gennemfører de renoverings- og forbedringsarbejder på installationer og klimaskærm samt etablerer den overordnede webbaserede styring, overvågning og forbrugsregistrering, der er aftalt i ESCO-kontrakten Fase 1.

ESCO-entreprenøren gennemfører den aftalte efteruddannelse og oplæring af driftspersonalet.

#### Efteruddannelse af driftspersonale

Uddannelsen af det kommunale driftspersonale gennemføres.

For fase 3 vil ydelsesbeskrivelsen fx kunne indeholde følgende:

I takt med færdiggørelsen af renoveringsarbejdet i de enkelte bygninger idriftsættes anlæggene, og driftspersonalets instruktion afsluttes og kommunen overtager den daglige drift af anlæg og bygninger:

ESCO-entreprenøren fører tilsyn med energianlæggenes drift samt trimmer og optimerer anlæggene i hele kontraktperioden.

- ESCO-entreprenøren foretager den årlige måleraflæsning og beregner energiforbruget.
- ESCO-entreprenøren følger op på bygningens energiforbrug og iværksætter forholdsregler, såfremt den garanterede driftsbesparelse ikke opnås.
- ESCO-entreprenøren skal i kontraktperioden følge op på uddannelsen af driftspersonale og brugere og gennem yderligere opfølgning/-instruktion muliggøre en øget energibesparelse.
- ESCO-entreprenøren skal gennem kampagner eller anden påvirkning bevare fokus på brugeradfærden for at opretholde lavt energiforbrug og bevirke yderligere reduktion i energiforbruget.

Drifts- og opfølgningsfasen fortsætter frem til kontraktperiodens udløb.

### 9. Leverandørens ydelser

I dette punkt præciseres, hvilke ydelser leverandøren mere konkret skal levere som led i projektet med afsæt i de tre faser.

Med specifikationen ovenfor af ydelserne i projektet kunne leverandørens ydelser i forhold til fase 1 se således ud:

Der skal udarbejdes energianalyse af hele bygningsporteføljen med oplysning om følgende:

- Kortfattet beskrivelse af hver enkelt bygning med forslag til udførelse af energibesparende foranstaltninger i form af installationsforbedringer.
- Kortfattet beskrivelse af hver enkelt bygning, med forslag til forbedringer af klimaskærmen – fx udskiftning til energiglas i vinduer, efterisolering mv.
- Anbefalede samlede energitiltag for hver bygning med vurdering af investeringssum og tilbagebetalingstid ud fra relevante kombinationer af energi- og vandsparetiltag og forbedringer af klimaskærmen.
- Kortfattet beskrivelse af de energi- og miljømæssige effekter af ovenstående ændringer.
- Kortfattet beskrivelse af tiltag til forbedring af indeklimaet i bygningsporteføljen, der ikke kan finansieres og gennemføres inden for energilånet.
- Udarbejde samlet rapport til brug for bygherrens stillingtagen og evt. accept af optionen på Fase 2 og Fase 3.

For fase 2 vil ydelsesbeskrivelsen fx kunne indeholde følgende:

Fase 2: Entreprisefasen – projektering og udførelse (Option)

- Udarbejdelse af projektmateriale (projektforslag og hovedprojekt).
- Indhentning af myndighedsgodkendelser.
- Varetage bygherrens ansvar for sikkerhed og sundhed.
- Gennemføre renoverings- og ombygningsarbejdet.
- Udarbejdelse af ”som udført-tegninger” (digital tegningsajourføring).
- Forestå instruktion og efteruddannelse af driftspersonalet.

- Løbende skriftlig rapportering iht. tildelingskriterierne.
- Hovedprojektet skal være fuldstændigt belyst og der skal afleveres tegninger (1 sæt i papir og diskette med alle tegninger i digital form), beskrivelser og nødvendige beregninger.
- Hovedprojektet skal godkendes af bygherren.
- ESCO-entreprenøren færdigmelder iht. ABT'93 og indkalder herefter til en gennemgang – i samarbejde med bygherren. På baggrund af fælles gennemgang udarbejdes evt. mangellister, som afhjælpes af ESCO-entreprenøren.
- Der gennemføres løbende aflevering på delopgaver.

#### Afleveringsprojekt:

- Ved aflevering skal der foreligge et afleveringsprojekt til brug for og myndighedernes arkivering med det nødvendige, reviderede tegningsmateriale/tegningsæt og beregninger.
- Til kommunen skal alt tegningsmaterialet afleveres i digital form i et kompatibelt format, til brug for fx Autocad, Microstation eller lignende efter kommunens anvisninger.
- Gebyrer, midlertidig opbevaring, transport og udgifter i øvrigt i forbindelse med håndtering af affald påhviler ESCO-entreprenøren.
- Der udføres ”som-udført-tegninger”, bestemmelser og beregninger, der afleveres sammen med arealoversigt, målerapporter, garantibeviser, materialer, vedligeholdelsesvejledninger mv.
- Ved overdragelsen afleveres tillige ESCO-entreprenørens samlede kvalitetsdokumentation inkl. dokumentation fra såvel rådgivere som underentreprenører til Bygherren.

#### Projektering generelt:

- Projektering af byggeriet skal ske som angivet i ABR 89, og i øvrigt i omfang som angivet i ydelsesbeskrivelse fra PAR og FRI december 2002. Alle nødvendige særlige rådgivningsydelse skal være indeholdt.
- Totalentreprenøren skal i forbindelse med projekteringen af nærværende ombygninger og renoveringer af installationer følge retningslinjerne i ”Håndbog i miljørigtig projektering” – udgivet af BPS januar 1998, publikation 121.

#### Tilsyn:

- ESCO-entreprenøren forpligter sig til at gennemføre fagtilsyn på byggearbejder, bl.a. på grundlag af paradigme for kontrolplaner, der angiver minimumskravene til fagtilsynet. Tilsynsplanerne skal godkendes af bygherren.

I relation til fase 3 vil ydelsesbeskrivelsen skulle forholde sig til kravene til garantien. Nedenfor er indsat et eksempel på, hvordan kravene til garantien kan udfærdiges.

### Fase 3: Driftsfasen (Option)

#### Beregningsgrundlaget

Et væsentligt element i ESCO-projektet er fastlæggelsen af beregningsgrundlaget for den garanterede driftsbesparelse.

Kommunen tilvejebringer følgende data som grundlag for fastlæggelsen af beregningsgrundlaget:

[indsæt de konkrete data, man vil tage afsæt i]

Den garanterede driftsbesparelse skal tilbydes af entreprenøren opgjort i kroner gældende for hele kontraktperioden.

Driftsbesparelsen skal beregnes i forhold til det aftalte reference-årsforbrug – der fastlægges i analysefasen – målt i Kwh. omregnet til kr.

*[evt. i ESCO-forstudiet er angivet et forventet spænd på [x-x] % på besparelspotentialet målt i kr.]*

[x] Kommune forventer, at dette niveau holder og at ESCO-entreprenøren som et minimum kan give en besparelsesgaranti på [x] % målt i kr.

Der opstilles ikke en formel eller et udtryk til beregning af den kapitaliserede driftsbesparelse. I stedet anvendes nedenstående faktorer 2-10 ud fra den betragtning, at såfremt størrelsen/- værdien af faktorerne er uændrede i opfølgingsfasen i forhold til referenceåret, vil den kapitaliserede driftsbesparelse være lig den endelige driftsbesparelse.

I beregningen af den garanterede driftsbesparelse indgår følgende forhold:

1. Bygningernes forbrugsdata
2. Bygningernes benyttelsestid og belastning
3. Inde-temperatur
4. Prognoser
5. Klimaforhold
6. Adfærd/brugertilfredshed
7. Renoveringer og ombygninger
8. Tilkøb af tekniske anlæg
9. Styring og vedligehold
10. Forbrugspriser.

#### Beregning af den garanterede driftsbesparelse

Beregning af den garanterede driftsbesparelse finder sted på følgende vis:

Der foretages af ESCO-entreprenøren aflæsning af samtlige energimålerne ved idriftsætning af energianlægget i fase 2 og ved afslutning af et kalenderår.

Det aflæste samlede forbrug, korrigeret med graddage og de øvrige faktorer i beregningsmodellen, giver det reelle energiforbrug i det pågældende kalenderår/driftsår.

Det reelle forbrug sammenholdes med reference-årets samlede forbrug og besparelsen sammenholdes med den garanterede driftsbesparelse.

Forbrugspriserne indekseres efter følgende form

[x] Kommunes flerårige købsaftaler med forsyningsselskaberne vedr. priser på el, varme og gas indekseres efter nettoprisindekset.

Er den realiserede reduktion i energiforbruget mindre end den garanterede driftsbesparelse, betaler ESCO-entreprenøren differencen til [x] Kommune.

Udgangspunktet for [x] Kommune er en erstatningsbetaling i forholdet 1-1/ ( kr. - kr.).

Er den realiserede reduktion i energiforbruget større end den garanterede driftsbesparelse, udbetaler kommunen bonus.

Bonus og bonusberegning

For at sikre, at reduktionen i energiforbruget efter gennemførelsen af ESCO-projektet bliver størst mulig, indføres en bonusordning.

Bonussen skal sikre, at alle implicerede parter, dvs. totalentreprenør og bygherre inden for kontraktperioden løbende arbejder for størst mulig årlig reduktion i energiforbruget.

[x] Kommunes udgangspunkt vedr. beregningen af bonus er den tilbudte driftsgaranti + overskydende driftsbesparelse på 3 % tilfalder kommunen. Herefter deles 50/50 mellem bygherren og entreprenøren.

10. Det retlige grundlag

Kan indeholde en præcisering af, hvilke kontrakter og standardvilkår, der er gældende i forhold til de enkelte leverancer i projektet, samt en pligt for leverandøren til at have de fornødne forsikringer.

11. Forventet tidsplan

Indeholder kommunens forventede tidsplan.

### 3.4 Kontrakt

Et ESCO-projekt indebærer i forhold til andre udbudsforretningen et større element af uafklarethed på tidspunktet for udfærdigelse af udbudsmateriale og kontrakt, fordi det ikke på forhånd kan fastlægges præcist, hvilke komponenter og entrepriser, der vil blive indkøbt efter udbudsprocessen.

Den manglende mulighed for helt præcist at beskrive, hvad der indkøbes under ESCO-projektet, betyder overordnet, at både kontrakterne (hovedkontrakten og evt. underaftaler for de enkelte faser) bliver mindre præcise og mere generelle end normalt.

Samtidig vil det ofte være således, at en del af vilkårene først vil blive fastsat endeligt i forbindelse med ordregiverens beslutning om at gennemføre energireoveringsprojekterne i fase 2 og evt. driftsfasen, hvilket hovedkontrakten naturligvis må håndtere. Dette betyder, at selve hovedkontrakten ofte vil blive en slags "paraplyaftale" for hele projektet, mens kontrakterne for de enkelte faser mere konkret forholder sig til håndteringen af de ydelser, som skal leveres i netop denne fase.

Der er i bilag A indsat forslag til kontraktbestemmelser i forhold til ESCO-kontrakten.

Der er ligeledes vedlagt skabeloner for Fase 1-, Fase 2- og Fase 3-aftalerne.

## **4 Trin 3: Udbudsrunde**

### **4.1 Offentliggørelse**

Kravene til offentliggørelse afhænger af, om kommunen gennemfører udbuddet efter udbudsdirektivet eller efter Tilbudslovens regler.

#### **4.1.1 Udbudsdirektivet**

Er udbuddet omfattet af udbudsdirektivet, skal kommunen udarbejde en elektronisk udbudsbekendtgørelse på den relevante standardformular.

Det skal fremgå af udbudsbekendtgørelsen, hvorvidt der er tale om et udbud af tjenesteydelser eller bygge/anlæg.

#### **4.1.2 Tilbudsloven**

Tilbudslovens kap. 3 indeholder reglerne for fremgangsmåden ved licitation, herunder reglerne for annoncering.

Ved offentlig licitation rettes opfordring til at byde til en ubestemt kreds ved annonce i pressen eller i elektroniske medier. Ved begrænset licitation rettes opfordringen til at byde direkte og alene til dem, fra hvem tilbud ønskes.

Ved offentlig licitation skal kommunen i annoncen angive, hvilke oplysninger vedrørende teknisk og økonomisk formåen, tilbudsgiver skal dokumentere at råde over, for at kunne få sit bud taget i betragtning, herunder karakteren af disse oplysninger og dokumentationen herfor. I annoncen angives tillige, om opgaven vil blive tildelt efter kriteriet laveste pris eller efter kriteriet det økonomisk mest fordelagtige bud.

Ved begrænset licitation kan udbyderen gennemføre en prækvalifikationsrunde ved at indkalde mulige tilbudsgivere ved offentliggørelse af en udbudsannonce i pressen eller i elektroniske medier. I udbudsannoncen skal angives:

- En frist på mindst 15 arbejdsdage til at anmelde interesse i at deltage
- Karakteren af de oplysninger vedrørende økonomisk og teknisk formåen, som skal dokumenteres for at kunne blive prækvalificeret, og dokumentationen herfor
- Om opgaven vil blive tildelt efter kriteriet laveste pris eller efter kriteriet det økonomisk mest fordelagtige bud, og
- Hvor mange bydende der maksimalt vil blive opfordret til at afgive tilbud.

Ved indbydelse til en begrænset licitation uden forudgående prækvalifikation skal udbyderen oplyse, hvor mange bydende der maksimalt vil blive opfordret til at afgive tilbud. Det skal af indbydelsen fremgå, om opgaven vil blive tildelt efter kriteriet laveste pris eller efter kriteriet økonomisk mest fordelagtige bud.

## 4.2 Spørgsmål

Kommunen må forvente, at leverandørerne vil have behov for at stille spørgsmål i udbudsrunder. Der bør derfor fra starten af processen fastlægges en entydig procedure, som sikrer ligebehandling i form af krav om skriftlige spørgsmål, som besvares anonymt og skriftligt.

Ved offentlige udbud kan spørgsmål og svar gøres tilgængelige på kommunens hjemmeside sammen med udbudsmaterialet, så alle potentielle tilbudsgivere har adgang til materialet. Ved begrænset udbud skal spørgsmål og svar sendes direkte til de prækvalificerede virksomheder.

Udbud af ESCO vil ofte indebære et behov for besigtigelse af de kommunale bygninger og faciliteter.

Hvis der afholdes besigtigelse, bør dette foregå på én dag på et på forhånd offentliggjort tidspunkt og ikke ad hoc og for hver enkelt tilbudsgiver for sig. Det kan i visse tilfælde være hensigtsmæssigt at overveje mere end én besigtigelse, således at der gives en overordnet mulighed for tilbudsgivernes ledelses- og tilbudsansvarlige i forbindelse med et spørgemøde, jf. nedenfor, samt en mulighed for en nærmere teknisk/faglig inspektion af bygninger og særlige faciliteter.

Hvis der er behov for besigtigelse, kan kommunen overveje at afholde et egentligt spørgemøde i forlængelse heraf. Dette kan være en måde at sikre lige adgang til alle informationer. Besigtigelsen kan således indledes med en fælles information til alle tilbudsgivere om, at der nu igangsættes en rundvisning, hvor kommunen samtidig henstiller til, at alle spørgsmål noteres ned, så de efterfølgende kan stilles (og besvares) i plenum. Bemærk, at der kan være spørgsmål, som man helt legitimt må vælge at besvare senere.

Et særligt forhold ved besigtigelse kan være fotografering. Af hensyn til ligebehandlingen kan kommunen med fordel (i udbudsmaterialet eller i invitation til besigtigelsen) give besked om, hvorvidt det vil være tilladt at tage billeder under besigtigelsen.

Der henvises til trin-for-trin-vejledningen for yderligere vejledning i håndtering og besvarelse af spørgsmål.

### 4.3 Vurdering af tilbud

#### 4.3.1 Generelt

De modtagne tilbud skal evalueres på baggrund af tildelingskriterierne.

Tilbuddene må ikke sammenlignes i forhold til hinanden. Jf. Klagenævnspraksis gælder dette dog alene de kvalitative kriterier. Således har Klagenævnet for Udbud i flere sager accepteret, at der sker en sammenligning af priser.

For hvert tilbud skal der foretages en vurdering på baggrund af en bedømmelse af tilbudsgivers tilbud i forhold til tildelingskriterierne, herunder de angivne underkriterier. De enkelte tilbud vurderes således i forhold til, i hvor høj grad de lever op til kravene i udbudsmaterialet.

Ønsker kommunen som støtteværktøj til evalueringen at anvende en pointmodel, kan denne fx se således ud:

Vurdering	Point
Tilbuddet opfylder <b>i ringe grad</b> udbudsmaterialets krav	1
Tilbuddet opfylder <b>i begrænset grad</b> udbudsmaterialets krav	2
Tilbuddet opfylder <b>i middel grad</b> udbudsmaterialets krav	3
Tilbuddet opfylder <b>i høj grad</b> udbudsmaterialets krav	4
Tilbuddet opfylder <b>til fulde</b> udbudsmaterialets krav	5

Der kan i ovenstående model kun gives hele point pr. kriterium. Det betyder, at når fx "kvalitet" indeholder en række underkriterier og delkriterier, der indgår i vurderingen, skal der i forbindelse med pointgivningen ske en samlet overordnet vurdering af "kvalitet", der fx fastsættes til 4, baseret på de evt. både positive og negative vurderinger, der indgår i de enkelte kriterier. Det tildelte point er således udtryk for kommunens samlede skøn i forhold til det enkelte kriterium.

Den samlede pointscore for hvert kriterium skal herefter multipliceres med den vægtning, kriteriet har.

Det er vigtigt at understrege, at ovenstående model alene er et støtteværktøj. Pointmodellen kan således ikke stå alene – og den endelige tilbudsvurdering skal derfor ud over pointtildelingen baseres på overordnede helhedsbetragtninger. Der er med andre ord ikke tale om en "matematisk model", der i sig selv gør det muligt at identificere det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Modellen kan dog fungere som en udmærket støtte i den samlede vurdering.

Som alternativ kan tallene i modellen erstattes med rent verbale vurderinger. Funktionen er i praksis den samme:

Vurdering	
Tilbuddet opfylder <b>i ringe grad</b> udbudsmaterialets krav	Ikke tilfredsstillende
Tilbuddet opfylder <b>i begrænset grad</b> udbudsmaterialets krav	Nogenlunde tilfredsstillende
Tilbuddet opfylder <b>i middel grad</b> udbudsmaterialets krav	Tilfredsstillende
Tilbuddet opfylder <b>i høj grad</b> udbudsmaterialets krav	Meget tilfredsstillende
Tilbuddet opfylder <b>til fulde</b> udbudsmaterialets krav	Fuldt tilfredsstillende

Resultatet af vurderingen anvendes herefter som grundlag for den verbale vurdering og indstilling, der kommer til at fremgå af indstillingsnotatet.

I relation til "pris" skal vurderingen tage afsæt i forventet volumen samt de tilbudte priser. Dette skal være klart for tilbudsgiverne, hvilket vil sige, at det tydeligt skal fremgå af udbudsmaterialet.

I forbindelse med tilbudsvurderingen giver det basis for at kalkulere en totalpris for hver enkelt tilbudsgiver. Det er denne totalpris (svarende til kommunens forventede fremtidige omkostning for hele kontraktperioden), som udgør basis for vurdering af prisen.

Der er forskellige metoder til at evaluere pris. En metode som tager afsæt i ovenstående pointmodel er, at foretage en kvalitativ helhedsvurdering med afsæt i kommunens reelle forventning til prisen, hvorefter de enkelte tilbud vurderes i forhold til ovenstående pointskala. Der vil således ske en samlet vurdering af, i hvor høj grad prisen opfylder udbudsmaterialets krav.

Det er vigtigt at understrege, at pointgivningen fortsat tager højde for de indbyrdes prisforskelle, der er mellem de modtagne tilbud, idet der dog ikke sker en decideret beregning, men en skønsæssig fastsættelse af point, der svarer til prisforskellene. Modellen indebærer, at tilbud, der prismæssigt ligger tæt på hinanden, kan få tildelt samme hele point. Fordelen ved at foretage et skøn på baggrund af de kalkulerede priser kan være, at Klagenævnet i en eventuel klagesag næppe vil gå ind i en vurdering af, om kommunens skøn er korrekt.

Der findes andre anvendelige metoder til tilbudsvurdering, og der henvises i øvrigt til trin-for-trin vejledningen, hvor andre mulige vurderingsmodeller er beskrevet.

Endelig skal blot bemærkes, at kommunen ikke er forpligtet til på forhånd at oplyse vurderingsmodellen i udbudsmaterialet.

#### **4.3.2 Særlige forhold af betydning for tilbudsgivning**

Såfremt kommunen udbyder ESCO-projektet inklusive option på gennemførelse af fase 2 og 3, skal disse optioner indgå i tilbudsvurderingen.

Dette gælder både i forhold til pris og kvalitet – og i øvrigt uanset om kommunen ønsker at gøre brug af optionen eller ej.

#### **4.4 Kontraktindgåelse**

Når kommunen har valgt leverandør, skal der ske en samtidig og skriftlig underretning af de valgte og fravalgte leverandører. For Tilbudslovens vedkommende fremgår dette af §§ 14-15. For udbudsdirektivets vedkommende fremgår det af § 2 i lov om håndhævelse af udbudsreglerne mv.

Der gælder særlige regler for pligt til at begrunde beslutningen om valg/fravalg af leverandør i lov om håndhævelse af udbudsreglerne mv. Bestemmelsen har til formål at give de berørte ansøgere og berørte tilbudsgivere en bedre indsigt i ordregiverens beslutninger om tildeling af en kontrakt. Dermed får de involverede virksomheder bedre mulighed for at vurdere, om der er grundlag for at klage over de truffne beslutninger. Begrundelsen skal som minimum opfylde de forhold, der fremgår af udbudsdirektivets artikel 41, stk. 2.

Lov om håndhævelse af udbudsreglerne mv. indeholder ligeledes krav til afholdelse af en stand still-periode på enten 10 eller 15 kalenderdage, afhængigt af fremsendelsesform.

Endelig skal kommunen som afslutning på udbudsforretningen sende en bekendtgørelse om indgåede kontrakter til Publikationskontoret. Det skal ske senest 48 dage efter, at kontrakten er indgået.

## 5 Bilag A – Eksempler på konkrete kontraktvilkår

Nedenfor er indsat eksempler på konkrete kontraktvilkår.

Der er tale om en bruttoliste, hvilket indebærer, at den enkelte kommune selv skal tage stilling til, hvilke bestemmelser der måtte være relevante at medtage i forhold til den konkrete anskaffelse.

Der er desuden kun tale om forslag til regulering, og den enkelte kommune skal derfor også vurdere, om den foreslåede formulering er dækkende for anskaffelsen.

I det omfang dele af de enkelte bestemmelser skal/bør tilrettes, er dette angivet med {gråt}.

Endelig er henvisninger til bilag ligeledes angivet med {gråt}, da de skal tilrettes i overensstemmelse med den for kommunen gældende bilagsliste.

### Definitioner

- ”Parterne” Udbyder og Entreprenøren betegnes herefter "Parterne" eller hver for sig "Part".
- "ABR 89" er Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand, oktober 1989.
- "ABT 93" er Almindelige Bestemmelser for totalentreprise, 1993.
- "Entreprisensummen" er den samlede betaling for udførelse af Fase 2, Projekterings- og udførelsesfasen.
- "Programmet" er udbyders "Program for energi- og udviklingsprojekt", der er en del af udbudsmaterialet.
- "Projektet" er de samlede ydelser, som Entreprenøren skal levere.
- "Specifikke projekter" anvendes om de underprojekter, som Entreprenøren udarbejder projektforslag for i Fase 1 og udfører i Fase 2.
- ”Dage” er at forstå som kalenderdage.
- "Fase 1, Analysefasen," er den fase, hvor Entreprenøren undersøger de enkelte bygninger, udarbejder energianalyse samt projektforslag for udførelse af energibesparende foranstaltninger mv.
- "Fase 2, Projekterings- og udførelsesfasen," er den fase, som omfatter detailplanlægning samt gennemførelse af energibesparende foranstaltninger mv.
- ”Fase 3, Drifts- og opfølgingsfasen”, er den fase, hvor der følges op på opnåelse af energibesparelser og uddannelse af driftspersonale.

### Formål og værdier

Det kan være relevant at beskrive formål og værdier, da dette giver væsentlige fortolkningsbidrag.

{Eksempel}

Kontrakten fastlægger det overordnede samarbejde mellem parterne i projektet. {Kontrakten suppleres af Fase 1-aftalen, Fase 2-aftalen og Fase-3 aftalen}.

Parterne har sat sig som mål:

- At gennemføre en effektiv og udviklende proces, der sikrer en efterlevelse af de fastsatte kvalitets-, tidsmæssige og økonomiske mål.
- At bidrage aktivt til et positivt, konstruktivt og løsningsorienteret samarbejds-klima for alle involverede parter og tilsvarende i forhold til alle berørte interessenter, som nærmere beskrevet i {bilag x}.
- At gennemføre en løbende evaluering med henblik på at vurdere, om de opstillede mål for Projektet nås.
- At opretholde og udbygge en høj grad af team spirit, baseret på åbenhed, ærlighed og gensidig tillid efter partnering-princippet.
- At inddrage et godt arbejdsmiljø under udførelsen som en naturlig fortsættelse af samarbejds-klimaet i de indledende faser.

## Afregning

Principperne for honoreringen af entreprenøren er fastlagt {i bilag x} / {for hver enkelt fase i Fase 1-aftalen, Fase 2-aftalen og Fase 3-aftalen}.

## Udskiftning af medarbejdere

Udskiftning af entreprenørens medarbejdere på opgaven kan alene finde sted, hvor den pågældende medarbejder har haft lovligt forfald i en periode eller ophører sin ansættelse hos entreprenøren, dennes arkitekt, rådgivende ingeniør eller underentreprenører og i øvrigt med udbyders forudgående, skriftlige godkendelse.

Med henblik på at sikre projektets succes kan udbyder kræve, at medarbejdere hos entreprenøren, dennes rådgivende ingeniør eller underentreprenører udskiftes med medarbejdere med mindst tilsvarende faglige kvalifikationer, eller at bemanningen på projektet forøges og/eller forstærkes.

## Forsikring

{Eksempel}

Entreprenøren skal have tegnet ansvarsforsikringer, der i {alle tre faser} dækker entreprenørens ansvar for skader efter dansk rets almindelige regler, samt de vilkår, der er fastlagt i denne kontrakt med underkontrakter.

Entreprenøren skal senest {14 dage} efter kontraktindgåelse dokumentere at have tegnet en rådgiveransvarsforsikring, der giver en dækning på mindst {DKK 10 mio.} for skader forårsaget af entreprenørens ansvarspådragende fejl.

Entreprenøren skal i forbindelse med gennemførelsen af Fase 1 tilbyde udbyder sædvanlig og rimelig all-risk forsikringsdækning af de specifikke projekter, der tilbydes gennemført i Fase 2 og 3. Entreprenøren er dog først forpligtet til at tegne forsikringerne i forbindelse med udbyders accept af optionen på gennemførelsen af fase 2 og 3. Forsikringsdækning skal i øvrigt følge ABT 93.

Entreprenørens rådgivere skal tilsvarende tegne ansvarsforsikring som objektforsikring. Entreprenøren er forpligtet til at sikre, at entreprenørens kontrakter med rådgivere indeholder bestemmelse herom.

## Økonomistyring

Det påhviler entreprenøren {i alle tre faser} at sikre overholdelse af de økonomiske forudsætninger for projektet og ved løbende rapporteringer at fremlægge status herom efter nærmere aftale med udbyder.

Entreprenøren er således forpligtet til løbende at være ajourført med økonomien for egne ansvarsområder og mindst én gang om måneden aflægge specifik rapport herom samt udlevere den dokumentation, som er fornøden til brug for udbyders indsigt og kontrol med økonomien på sagen.

Udbyder lægger vægt på, at alle overslag, budgetter og tidsplaner rummer reserver afsat ud fra en konkret vurdering af de aktuelle risici og vilkår for projektets gennemførelse.

## Rettigheder

{Eksempel}

Ejendomsretten til det på enhver tid udarbejdede projekt tilhører udbyder, som er berettiget til, uden særskilt vederlag, at benytte projektet materialet til udførelse af det omhandlede projekt, såfremt entreprenøren træder i betalingsstandsning eller erklæres konkurs.

Entreprenøren er forpligtet til i sine aftaler med sine rådgivere at sikre udbyders rettigheder, og Entreprenøren skal over for udbyder dokumentere dette senest 1 måned efter underskrivelse af kontrakten.

Udbyder har ret til at anvende det materiale, der er udarbejdet for opgavens løsning, mens entreprenøren og dennes rådgivere har ophavsretten over egne ideer, og det materiale de har udarbejdet.

De installationer mv., som indbygges i udbyders bygninger, forbliver udbyders ejendom og kan ikke efterfølgende fjernes af entreprenøren, uden at udbyder forinden skriftligt samtykker hertil.

## Myndighedsforhold

Entreprenøren skal indhente de nødvendige tilladelser hos myndighederne, og det er entreprenørens ansvar, at projektet udføres i henhold til alle myndighedsforskrifter.

## Tidsplan

Entreprenøren skal {før påbegyndelse af hver enkelt fase} udarbejde en detailtidsplan, der skal godkendes af udbyder. Entreprenøren vedligeholder detailtidsplanerne under udførelsen, efter aftale med udbyder.

Entreprenøren er forpligtet til løbende at opdatere detailtidsplaner og fremlægge dem, når udbyder ønsker det.

## Udførelse af arbejder

Entreprenørens arbejde skal udføres på bygninger, der er i drift. Entreprenøren er bekendt med, at bygninger skal kunne anvendes til deres formål, også mens entreprenøren udfører sine arbejder på bygningen. Entreprenøren skal derfor tilrettelægge udførelsen af sine opgaver med udgangspunkt heri, og således at arbejdet er til mindst mulig gene for borgerne og personalet i de enkelte bygninger.

Styresystemer og lignende placeret hos entreprenøren eller andre skal kunne udleveres og frit benyttes af udbyder efter afslutningen af fase 3. I det omfang dette ikke kan lade sig gøre, vil det blive betragtet som en mangel, som udbyder kan kræve afhjulpet i forbindelse med aflevering efter fase 3.

Udbyder forbeholder sig ret til sideordnet med denne kontrakt at iværksætte arbejder på bygningerne, som kan have betydning for energiforbruget, og som vil være rimelige og sædvanlige i forhold til udbyders hidtidige drift af bygningerne, herunder eksempelvis udskiftning af vinduer. Den energibesparelse, der med rimelighed kan henføres til sådanne foranstaltninger, indgår ikke ved beregningen af entreprenørens vederlag under fase 3.

## Besparelser

{Hvis relevant}

Såfremt det i løbet af et driftsår konstateres, at den realiserede driftsbesparelse er mindre end den garanterede driftsbesparelse, skal entreprenøren i løbet af {14 dage} fra det konstaterede tidspunkt fremkomme med investerings- og tidsplansforslag til udbyders godkendelse, således at den garanterede årlige driftsbesparelse kan opnås og efterfølgende dokumenteres. Entreprenørens forøgede anlægsudgifter/ekstrainvesteringer i den forbindelse er udbyder uvedkommende.

Opnås den garanterede besparelse ikke i et driftsår, afkræves entreprenøren en bod svarende til afvigelsen. Bodden betales kontant på anfordring, efter evt. modregning i entreprenørens forfaldne honorar.

## Option(er)

Gennemførelse af Fase 2 og 3 er én samlet option for udbyder. Efter gennemførelsen af fase 1 tager udbyder stilling til, hvorvidt udbyder på baggrund af den i fase 1 gennemførte kortlægning af forslag til renoveringsarbejder i de enkelte bygninger, inklusive energi- og driftsbesparelser, udgifter til implementering, tilbagebetalingstid og afledte effekter (positive som negative) ved at gennemføre tiltagene, ønsker at gøre brug af optionen på gennemførelse af fase 2 og 3.

Optioner er beskrevet i {bilag x} og prissat i {bilag x}.

Udbyder er berettiget, men ikke forpligtet, til i kontraktens løbetid at udnytte optionerne.

Udbyders anmodning om udnyttelse af optionerne skal ske skriftligt med angivelse af det tidspunkt, herefter betegnet ikrafttrædelsestidspunktet, fra hvilket leverandøren skal være forpligtet til at levere de af optionerne omfattede ydelser.

Fra ikrafttrædelsestidspunktet gælder samtlige kontraktens krav og bestemmelser også for den udnyttede option.

Såfremt optionen ikke udnyttes, ophører kontraktforholdet, og entreprenøren er alene berettiget til aftalt honorar for udførelse af fase 1.

## Ikrafttrædelse og varighed

En part kan i øvrigt med {6} måneders forudgående varsel til den 1. i en måned bringe nærværende kontrakt til ophør sammen med den eller de mellem parterne på opsigelsestidspunktet gældende underaftaler.

{Hvis relevant}

Gør udbyder brug af optionen på fase 2 og 3, og opsiger udbyder kontrakten i fase 2, modtager entreprenøren – bortset fra tilfælde af misligholdelse – alene honorering af værdien af de på dette tidspunkt udførte arbejder. Entreprenøren modtager ikke yderligere vederlag.

Sker opsigelse i fase 2 på entreprenørens foranledning, modtager entreprenøren – bortset fra tilfælde af misligholdelse – alene honorering af værdien af de på dette tidspunkt afleverede arbejder med fradrag af {30} %. Entreprenøren modtager ikke yderligere vederlag.

Sker opsigelse af entreprenøren i fase 3 på udbyders foranledning, er entreprenøren – bortset fra tilfælde af misligholdelse – alene berettiget til et honorar beregnet på baggrund af værdien af det på opsigelsestidspunktet optjente honorar.

### Fortolkning

I tilfælde af modstrid eller andre former for uoverensstemmelser mellem denne kontrakt og dens bilag, skal bestemmelserne prioriteres og tillægges vægt efter følgende rækkefølge:

- 1) Denne ESCO-kontrakt med underkontrakter (bilag x-y)
- 2) Programmet
- 3) Underkontrakternes bilag z-å
- 4) Øvrige bilag til udbyders udbudsmateriale
- 5) Entreprenørens tilbud med underbilag

### Ændring af kontrakten

Nærværende kontrakt kan ændres ved indgåelse af skriftligt aftaletillæg mellem parterne, inden for rammerne af udbudsreglerne og de hertil knyttede principper.

Fase 2-aftalen og Fase-3 aftalen forventes at blive tilpasset og uddybet i forbindelse med udbyders udnyttelse af optionen på udførelse af disse faser samt godkendelse af entreprenørens specifikke projekter for udførelse heraf.

Parterne vil i et partnerskabssamarbejde løbende evaluere aftalegrundlaget med henblik på evt. at justere kontrakten på områder, hvor der viser sig at være u hensigtsmæssigheder.

### Konfliktløsning

Hvis der opstår tvist mellem parterne, som det ikke er muligt at løse ved drøftelse mellem de direkte involverede, er enhver af parterne berettiget og forpligtet til skriftligt at orientere de øvrige parter herom og indbringe tvisten – i første omgang – til behandling på et arbejdsgruppemøde.

Hvis det efter drøftelser her ikke er muligt at bilægge den opståede tvist, henvises spørgsmålet til afklaring i på et bygherremøde.

Hvis det på bygherremødets niveau ikke er muligt at bringe den opståede tvist til ophør, er den part, som har rejst krav eller indsigelse, berettiget til herefter at indbringe sagen for Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed; i første omgang med henblik på foregreben tvisteløsning.

Hvis det ikke ved foregreben tvisteløsning lykkes at bringe den opståede tvist til ophør, skal den part, som har rejst kravet og gjort indsigelser, være berettiget til herefter at indbringe sagen for voldgift, jf. ABT 93, § 47.

## Andet aftalegrundlag

{Eksempel – hvis relevant}

Det påhviler entreprenøren at påse, at projektet og herunder også byggeri mv. overholder samtlige for denne art af byggeri gældende love, regulativer, vedtægter, lokalplan, miljøbestemmelser mv.

Entreprenørens opmærksomhed henledes i denne forbindelse bl.a. på følgende bestemmelser, som entreprenøren, dennes rådgivere og underentreprenører i relevant omfang er forpligtet til at anvende og at indarbejde i udbudsmaterialet og kontrakter med byggeriets øvrige parter:

- Bekendtgørelse af nr. 589 af 22. juni 2001 om indretning af byggepladser og lignende arbejdssteder med senere ændringer,
- Bekendtgørelse nr. 575 af 21. juni 2001 om virksomhedernes sikkerheds- og sundhedsarbejde med senere ændringer,
- Bekendtgørelse nr. 775 af 17. september 1992 om indretning af skurvogne og lignende med senere ændringer,
- Bekendtgørelse nr. 576 af 21. juni 2001 om bygherrens pligter som ændret ved bekendtgørelse nr. 1507 af 21. december 2004 om ændring af bekendtgørelse om bygherrens pligter med senere ændringer,
- Bekendtgørelse nr. 995 af 6. oktober 2006 om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts med senere ændringer,
- Bekendtgørelse nr. 169 af 15. marts 2004 om kvalitetssikring af byggearbejder med senere ændringer,
- Cirkulære nr. 174 af 10.10.1991 om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder, som ændret ved cirkulære 9784 af 28.11.2003.

Endvidere udgøres aftalegrundlaget bl.a. af:

PAR/FRI's Ydelsesbeskrivelser for "som udført", Niveau 3, februar 2000  
 PAR/FRI's Ydelsesbeskrivelser for projektering, december 2002  
 "Håndbog i miljørigtig projektering", BPS januar 1998 (publikation 121)

**Underskrifter**

Nærværende kontrakt er underskrevet i 2 eksemplarer, hvoraf hver part besidder et.

Dato:

Dato:

---

---

For entreprenøren

For udbyder

[Titel] [Titel]

[Navn] [Navn]

## 6 Bilag B – Eksempler på underaftaler – faser

### 1. Fase 1: Aftale {Eksempel}

Denne Fase 1-aftale er underkontrakt til den samlede ESCO-aftale og er dermed en del af denne, jf. også ESCO-kontrakten.

### 2. Aftalens parter

Denne aftales parter er

[Navn]

[Adresse]

[DK-Adresse]

[CVR nr.]

(i det følgende benævnt "udbyder")

og

[Navn]

[Adresse]

[DK-Adresse]

[CVR nr.]

(i det følgende benævnt "entreprenøren")

### 3. Rådgivere, kontaktpersoner mv.

Til opgaven har entreprenøren knyttet følgende underrådgivere og underentreprenører:

{Indsættes af entreprenør}

Udbyder har som bygherrerådgiver tilknyttet {xx}. Kontaktpersoner er {xx} og {xx}.

Som udbyders koordinator er udpeget {xx}. Daglig kontaktperson er {xx}.

### 4. Entreprenørens ydelser

Aftalen omfatter udførelse af energianalyse samt udarbejdelse af specifikke projektforslag for udførelse af energibesparende foranstaltninger mv.

Entreprenøren udfører de ydelser, der fremgår af beskrivelsen af fase 1 i udbyders samlede udbudsmateriale, jf. navnlig programmets pkt. 10 og 11, samt andre ydelser, som entreprenøren måtte have tilbudt i sit tilbud.

Herunder udarbejder entreprenøren forslag til detaljeret opgørelse af baseline for energiforbrug, samt detaljeret metode for regulering af baseline og besparelsesgaranti ved væsentlige ændringer i forudsætningerne herfor (fx energipriser, antal brugere, anvendelse, ændringer af specifikke projekter). Regulering foretages årligt når fornødent, og alene for ændringer, der har en væsentlig netto-påvirkning af det samlede energiforbrug.

Såfremt udbyder udnytter optionen på gennemførelse af fase 2 og fase 3, aftales endelig baseline og reguleringsmetode, som derefter udgør en del af aftalegrundlaget.

Entreprenørens afrapportering efter fase 1 skal udarbejdes således, at den i sig selv udgør tilstrækkelig dokumentation for, at udbyder kan lånefinansiere de energibesparende foranstaltninger der udføres i fase 2, uden at belaste den kommunale låneramme.

Hvor andet ikke er anført, skal entreprenørens ydelser udføres i henhold til ABR 89. Der henvises til udbyders tilføjelser og fravigelser i ESCO-kontrakten, nærværende Fase 1-aftale samt programmet. Der henvises i øvrigt til entreprenørens eventuelle forbehold.

## **5. Udbyders ydelser**

Udbyder udfører de ydelser, der fremgår af beskrivelsen af fase 1 i udbyders samlede udbudsmateriale, herunder programmet.

## **6. Tidsplan**

Parterne er enige om, at forsinkelser i forhold til tidsplanen, herunder forsinkelser i forhold til dele af projektet, håndteres i forhold til reglerne i ABT93.

## **7. Honorar**

Honoraret for udførelse af fase 1 er angivet i entreprenørens tilbud på tilbudslisten.

Honoraret er fast og reguleres ikke.

Eventuelle merydelser skal aftales skriftligt ved aftaletillæg, før de påbegyndes.

## **8. Udlæg**

Udlæg til forud aftalt, ekstern specialistbistand refunderes.

Udlæg til tryk af tegninger til udbyder refunderes.

Øvrige udlæg refunderes ikke.

## 9. Udbetaling af honorar

Honorar for energianalysen udbetales samlet ved afslutningen af fase 1, efter udbyders godkendelse af entreprenørens afrapportering.

## 10. Ansvar

Entreprenørens ansvar er begrænset til dækningssummen på entreprenørens forsikringsdækning for arbejde udført i fase 1.

## 11. Forsikring

Entreprenøren har tegnet professionel ansvarsforsikring hos [selskab] med policenummeret og med dækningssummerne [...]

Entreprenørens selvrisko er [...]

Entreprenørens ansvar reguleres i henhold til ABR 89 med de tilføjelser og fravigelser, som fremgår af nærværende aftale.

## 12. Underskrifter

Nærværende aftale er udarbejdet og underskrevet i 2 eksemplarer, hvoraf hver part besidder et.

---

For [entreprenøren]

---

For [Kommune]

[Navn]

[Navn]

[Titel]

[Titel]

### 1. Fase 2 aftale {Eksempel}

Denne Fase 2-aftale er underkontrakt til den samlede ESCO-kontrakt og er dermed en del af denne, jf. også ESCO-kontrakten.

### 2. Aftalens parter

Denne aftales parter er

[Navn]

[Adresse]

[DK-Adresse]

[CVR nr.]

(i det følgende benævnt "udbyder")

og

[Navn]

[Adresse]

[DK-Adresse]

[CVR nr.]

(i det følgende benævnt "entreprenøren")

### 3. Opgaven

Arbejdet omfatter udførelse af de energieffektiviseringsforanstaltninger i udbyders bygninger, som entreprenøren har foreslået efter sin analyse, og som udbyder udtrykkeligt har godkendt i forbindelse med sin beslutning om at udnytte optionen på gennemførelse af fase 2 og 3.

Parterne er således enige om, at udbyders beslutning om at gennemføre alle eller nogle af de energieffektiviseringsforanstaltninger, som entreprenøren har foreslået i forbindelse med den i fase 1 gennemførte analyse, udgør en del af denne aftale, og at entreprenøren derfor alene er berettiget og forpligtet til at udføre netop de godkendte arbejder.

Parterne er i øvrigt enige om, at arbejderne skal udføres på den måde og på de vilkår som i øvrigt følger af selve ESCO-kontrakten og beskrivelsen af fase 2 i programmet.

### 4. Tidsfrister

Byggearbejdet udføres efter de af udbyder godkendte detailtidsplaner.

For så vidt angår arbejder, som direkte påvirker den enkelte borger, har entreprenøren ikke mulighed

for at ændre udførelsestidspunktet uden godkendelse fra udbyder, når dette først er meddelt den enkelte borger.

Parterne er enige om, at forsinkelser i forhold til tidsplanen, herunder forsinkelser i forhold til dele af projektet, håndteres i forhold til reglerne i ABT93.

## 5. Entreprisestammen

Entreprisestammen reguleres i overensstemmelse med reglerne i cirkulære om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder mv. (cirkulære nr. 174 af 10.10.1991), som ændret ved cirkulære nr. 9784 af 28.11.2003. Grundlaget for reguleringen er byggeomkostningsindekset for boliger generelt.

## 6. Udbyders ydelser (bygherreleverancer)

Udbyder udfører de ydelser, der fremgår af beskrivelsen af fase 2 i udbyders samlede udbudsmateriale, herunder programmet.

## 7. Sikkerheds- og sundhedsplan

Som sikkerhedskordinator har entreprenøren udpeget {XXX}.

Sikkerhedskordinatorens opgaver er:

- Afgrænsning af sikkerhedsforanstaltningerne
- Koordinering af sikkerhedsarbejdet
- Udarbejdelse af en sikkerheds- og sundhedsplan
- Anmeldelse af byggepladsen til Arbejdstilsynet

## 8. Entreprenørens tilbud

Entreprenørens tilbud er afgivet i overensstemmelse med ABT 93 med de tilføjelser og fravigelser, der er nævnt i entreprenørens tilbud.

Specielt gælder, at entreprenøren er forpligtet til inden for den aftalte pris at overholde samtlige myndighedsbestemmelser.

## 9. Sikkerhedsstillelse

Senest {15 kalenderdage} efter udbyders udnyttelse af optionen på gennemførelse af fase 2 og 3 stiller entreprenøren sikkerhed for 15 % af entreprisestammen, jf. ABT 93 § 6.

Udbyder kan forlange, at sikkerhedsstillelse skal ske ved benyttelse af et af udbyder valgt paradigme.

Den herefter til 2 % nedskrevne sikkerhedsstillelse henstår til udløbet af aftaleperioden, dvs. til afslutningen af fase 3. Udbyder stiller som offentlig myndighed ikke sikkerhed over for entreprenøren.

## 10. Betalingsplan

Efter gennemført afleveringsforretning for hver enkelt energirenoveret bygning betaler udbyder den aftalte anlægsudgift.

Betalingsplanen uddybes i forbindelse med udarbejdelse af endelig tidsplan for de specifikke projekter, der udføres i fase 2.

Ekstraarbejder betales sammen med den øvrige betaling for den pågældende bygning, medmindre andet aftales.

Afregning følger i øvrigt ABT 93.

## 11. Anvendelse af ABR 89 og ABT 93

Hvor andet ikke er anført, skal projektering foretages i henhold til ABR 89 og udførelse foretages i henhold til ABT 93.

Der henvises til udbyders tilføjelser og fravigelser i ESCO-kontrakten, nærværende Fase 2-aftale samt programmet.

Der henvises i øvrigt til entreprenørens eventuelle forbehold.

## 12. Underskrifter

Nærværende aftale er udarbejdet og underskrevet i 2 eksemplarer, hvoraf hver part besidder et.

---

For [entreprenøren]	For [Kommune]
[Navn]	[Navn]
[Titel]	[Titel]

### 1. Fase 3 aftale {eksempel}

Denne Fase 3-aftale er underkontrakt til den samlede ESCO-kontrakt og er dermed en del af denne, jf. også ESCO-kontrakten.

### 2. Aftalens parter

Denne aftales parter er

[Navn]

[Adresse]

[DK-Adresse]

[CVR nr.]

(i det følgende benævnt "udbyder")

og

[Navn]

[Adresse]

[DK-Adresse]

[CVR nr.]

(i det følgende benævnt "entreprenøren")

### 3. Entreprenørens ydelser

Entreprenøren udfører de ydelser, der fremgår af beskrivelsen af fase 3 i udbyders samlede udbudsmateriale, jf. navnlig programmets pkt. 10 og 11, samt andre ydelser, som entreprenøren måtte have tilbudt i sit tilbud.

### 4. Udbyders ydelser

Udbyder varetager den daglige drift af anlæg og bygning og udfører i øvrigt de ydelser, der fremgår af beskrivelsen af fase 3 i udbyders samlede udbudsmateriale, herunder programmet.

### 5. Tidsplan

Parterne er enige om, at forsinkelser i forhold til tidsplanen, herunder forsinkelser i forhold til dele af projektet, håndteres i forhold til reglerne i ABT93.

## 6. Afregning

Betaling for entreprenørens ydelser i fase 3 samt eventuel bod for manglende opfyldelse af besparelsesgaranti eller bonus for overopfyldelse af besparelsesgaranti afregnes årligt bagud ved én samlet afregning.

Afregning foretages ud fra entreprenørens årlige regnskab over energibesparelser, der attesteres af entreprenørens revisor.

## 7. Underskrifter

Nærværende aftale er udarbejdet og underskrevet i 2 eksemplarer, hvoraf hver part besidder et.

---

For [entreprenøren]	For [Kommune]
[Navn]	[Navn]
[Titel]	[Titel]