

132173-2026 - Resultater

Danmark – Bygge- og anlægsarbejder – Samarbejds-, købs- og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af alment byggeri på Byggefelt 28 i Bellakvarter

OJ S 39/2026 25/02/2026

Bekendtgørelse om indgåede kontrakter eller koncessionstildeling – standardordningen
Bygge- og anlægsarbejder - Tjenesteydelser

1. Køber

1.1. Køber

Officielt navn: fsb, afdeling 01-307

E-mail: bif@fsb.dk

Køberens retlige status: Offentligretligt organ

Den ordregivende myndigheds aktivitet: Boliger og offentlige faciliteter

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Samarbejds-, købs- og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af alment byggeri på Byggefelt 28 i Bellakvarter

Beskrivelse: Bellakvarter P/S ("Udvikleren") ønsker at opføre alment byggeri med et etageareal på i alt ca. 7.533 m² på en del af matr.nr. 146bp, Eksercerpladsen, København (Byggefelt 28), beliggende Gertrude Steins Vej 1, 2300 København S ("Ejendommen"). Opførelsen sker som led i realiseringen af lokalplan nr. 644 Kvarteret ved Bella Center Nord, som indeholder krav om etablering af alment byggeri. fsb, afdeling 01-307 ("Boligorganisationen"), ønsker at erhverve Ejendommen. Ejendommen skal bygges sammen med Udviklerens ejendom på nabobyggefeltet (matr.nr. 146pb, Eksercerpladsen, København), således at Ejendommen og naboejendommen udefra fremstår som en samlet ejendom.

Ejendommen indgår derudover i et større område, der udvikles af Udvikleren. Ejendommen er en del af et større byggeforetagende, som skal samordnes tæt med det øvrige byggeri, blandt andet i forhold til fællesarealer, parkering og skrald, og det samlede byggeri i området nødvendiggør derfor et tæt samarbejde mellem Udvikleren og Boligorganisationen.

Ejendommen og Udviklerens ejendom på nabobyggefeltet deler fælles gårdrum, hvilket håndteres via et gårdlaug. Det fælles gårdrum skal bl.a. håndtere fælles affaldsnedkast og brandredning. På grund af byggeriets særlige beskaffenhed, herunder at der er tale om byggeri, der skal samordnes tæt med naboejendommen, etablering af kælder og fællesarealer mv., er det nødvendigt at anvende den delegerede bygherremodel i overensstemmelse med almenboliglovens § 116. Parterne er derfor enige om, at sammenhængen imellem projekterne indebærer, at en tæt koordinering er helt afgørende. Parterne ønsker derfor samtidig at indgå følgende indbyrdes afhængige aftaler om Boligorganisationens anskaffelse af Ejendommen fra Udvikleren: En samarbejdsaftale om opførelse af byggeriet, en købsaftale, hvorved Boligorganisationen erhverver Ejendommen og de for opførelsen af Boligorganisationens byggeri nødvendige byggeretter, samt en totalentrepriseaftale, som forpligter Udvikleren til som styringsentreprenør at opføre Boligorganisationens almene byggeri.

Identifikator for proceduren: 69fb9674-209b-43b8-84b3-da471834cc4f

Tidligere bekendtgørelse: 85009-2026

Intern ID: LOT-0001

Udbudsprocedure: Udbud med forhandling uden forudgående offentliggørelse

2.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Bygge- og anlægsarbejder
Supplerende kontrakttype: Tjenesteydelser
Primær klassifikation (cpv): 45000000 Bygge- og anlægsarbejder
Supplerende klassifikation (cpv): 70120000 Køb og salg af fast ejendom, 71530000 Rådgivning i forbindelse med byggeri

2.1.2. Udførelsessted

Postadresse: Gertrude Steins Vej 1
By: København S
Postnummer: 2300
Landsdel (NUTS): Byen København (DK011)
Land: Danmark
Yderligere oplysninger: En del af matr.nr. 146bp, Eksercerpladsen, København (Byggefelt 28).

2.1.4. Generelle oplysninger

Retsgrundlag:

Direktiv 2014/24/EU

5. Delkontrakt

5.1. Delkontrakt: LOT-0001

Titel: Samarbejds-, købs- og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af alment byggeri på Byggefelt 28 i Bellakvarter
Beskrivelse: Se beskrivelsen i afsnit 2.1 i nærværende bekendtgørelse.
Intern ID: LOT-0001

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Bygge- og anlægsarbejder
Supplerende kontrakttype: Tjenesteydelser
Primær klassifikation (cpv): 45000000 Bygge- og anlægsarbejder
Supplerende klassifikation (cpv): 70120000 Køb og salg af fast ejendom, 71530000 Rådgivning i forbindelse med byggeri

5.1.2. Udførelsessted

Postadresse: Gertrude Steins Vej 1
By: København S
Postnummer: 2300
Landsdel (NUTS): Byen København (DK011)
Land: Danmark
Yderligere oplysninger: En del af matr.nr. 146bp, Eksercerpladsen, København (Byggefelt 28).

5.1.6. Generelle oplysninger

Indkøbsprojekt, der ikke finansieres med EU-midler
Udbuddet er omfattet af aftalen om offentlige udbud (GPA): nej

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Pris

Beskrivelse: Der er ikke anvendt et tildelingskriterium, da aftalerne tildeles direkte, jf. begrundelsen i nærværende bekendtgørelse.

Kategori for tildelingskriteriet vægt: Prioriteret rækkefølge
Tildelingskriterium talværdi: 0

5.1.15. Teknikker

Rammeaftale:

Ingen rammeaftale

Oplysninger om det dynamiske indkøbssystem:

Intet dynamisk indkøbssystem

5.1.16. Yderligere oplysninger, mægling og gennemgang

Organisation med ansvar for klager: Klagenævnet for Udbud

Oplysninger om klagefrister: Ordregiver har offentliggjort en profylaksebekendtgørelse (85009-2026) og afventet standstill perioden på 10 dage forud for indgåelse af aftalerne, jf. § 4 i klagenævnsloven (lov nr. 492 af 12. maj 2010 med senere ændringer) (loven kan hentes på www.retsinformation.dk). I tilfælde hvor ordregiver forud for kontraktindgåelse har offentliggjort en bekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende, hvoraf det fremgår, at ordregiver agter at indgå kontrakt med en bestemt virksomhed, og denne bekendtgørelse indeholder en begrundelse for ordregivers beslutning om at tildele kontrakten uden forudgående offentliggørelse af en udbudsbekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende, og når kontrakten ikke er indgået inden udløbet af 10 kalenderdage regnet fra dagen efter den dag, hvor bekendtgørelsen er blevet offentliggjort, skal klage i forbindelse med ordregivers beslutning om, at ordregiver har til hensigt at indgå kontrakt med en bestemt virksomhed, være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden 30 kalenderdage regnet fra dagen efter den dag, hvor ordregiver har offentliggjort en bekendtgørelse om, at ordregiver har indgået en kontrakt, jf. klagenævnslovens § 7, stk. 3 (loven kan hentes [påwww.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)). Klagen skal vedlægges et klagegebyr på 20.000 DKK.

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne: Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

Organisation, der underskriver kontrakten: fsb, afdeling 01-307

6. Resultater

Værdien af alle kontrakter tildelt i denne bekendtgørelse: 197 000 000,00 DKK

Direkte tildeling

:

Begrundelse for direkte tildeling: Kontrakter, som ikke vedrører bygge- og anlægsarbejder, levering af varer eller tjenesteydelser

Anden begrundelse: For en beskrivelse af anskaffelsen henvises til afsnit 2.1 i nærværende bekendtgørelse. Aftalerne mellem Udvikleren og Boligorganisationen om Boligorganisationens anskaffelse af almene boliger er aftaler om køb af fast ejendom. Aftaler om køb fast ejendom skal som udgangspunkt ikke udbydes, jf. udbudslovens § 21, stk. 1, nr. 1 (LBKG 2025-02-03 nr. 116). Undtagelsesreglen i udbudsloven finder dog ikke anvendelse, hvis aftalerne kan klassificeres som en offentlig bygge og anlægskontrakt i overensstemmelse med udbudslovens § 24, nr. 23, litra c (såkaldt "skræddersyet byggeri"). Boligorganisationen har ikke haft afgørende indflydelse på byggeriets art og projektering. Boligorganisationen har således ikke haft indflydelse på byggeriets overordnede arkitektur, herunder størrelse, ydermure og/eller bærende vægge, og ikke haft krav til indvendig aptering, der overstiger sædvanlige krav, som en køber af et boligbyggeri (en kommende udlejningsejendom) må forventes at stille. Boligorganisationen har alene gennem kravene i parternes aftalegrundlag, ved gennemførelse af projektgranskning og gennem løbende dialog med Udvikleren tilsikret,

at Boligorganisationens byggeri udføres og eftervises med kvalitet, der lever op til almenboliglovens krav. Aftalerne kan derfor ikke klassificeres som skræddersyet byggeri. Aftalerne mellem Udvikleren og Boligorganisationen er derfor omfattet af undtagelsesreglen i udbudslovens § 21, stk. 1, nr.1, hvorfor aftalerne ikke er udbudspligtige.

6.1. Resultat delkontrakt-ID: LOT-0001

Status for udvælgelse af vinder: Der er udvalgt mindst én vinder.

6.1.2. Oplysninger om vinderne

Vinder:

Officielt navn: Bellakvarter P/S

Tilbud:

Tilbud – Identifikator: Tilbud fra Bellakvarter P/S

ID for delkontrakt eller gruppe af delkontrakter: LOT-0001

Værdien af tilbuddet: 197 000 000,00 DKK

Underentreprise: Endnu ikke kendte

Kontraktoplysninger:

Identifikator for kontrakten: LOT-0001

Titel: Samarbejds-, købs- og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af alment byggeri på Byggefelt 28 i Bellakvarter

Datoen for udvælgelsen af det vindende tilbud: 02/02/2026

Dato for indgåelse af kontrakten: 23/02/2026

Organisation, der underskriver kontrakten: fsb, afdeling 01-307

6.1.4. Statistiske oplysninger

Modtagne tilbud og ansøgninger om deltagelse:

Type modtagne indgivelser: Tilbud

Antal modtagne tilbud og ansøgninger om deltagelse: 1

Type modtagne indgivelser: Tilbud fra tilbudsgivere, der er registreret i lande uden for EØS

Antal modtagne tilbud og ansøgninger om deltagelse: 0

Type modtagne indgivelser: Tilbud, der er indgivet ad elektronisk vej

Antal modtagne tilbud og ansøgninger om deltagelse: 1

Type modtagne indgivelser: Tilbud fra tilbudsgivere, der er registreret i andre EØS-lande end købers land

Antal modtagne tilbud og ansøgninger om deltagelse: 0

Type modtagne indgivelser: Tilbud fra mikrovirksomheder samt små eller mellemstore virksomheder

Antal modtagne tilbud og ansøgninger om deltagelse: 1

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officielt navn: fsb, afdeling 01-307

Registreringsnummer: 10355117

Postadresse: Rådhuspladsen 59

By: København V

Postnummer: 1550

Landsdel (NUTS): Byen København (DK011)

Land: Danmark

Enhed: Birgitte Fæster

E-mail: bif@fsb.dk

Telefon: +45 33768000

Internetadresse: <https://www.fsb.dk/>

Denne organisations roller:

Køber

Organisation, der underskriver kontrakten

8.1. ORG-0002

Officielt navn: Bellakvarter P/S

Den økonomiske operatørs størrelse: Mikrovirksomhed, lille eller mellemstor virksomhed

Registreringsnummer: 26067715

Postadresse: Center Boulevard 9

By: København S

Postnummer: 2300

Landsdel (NUTS): Byen København (DK011)

Land: Danmark

Enhed: Mette Kapsch

E-mail: mette.kapsch@solstracapital.com

Telefon: +45 51269151

Denne organisations roller:

Tilbudsgiver

Vinder af disse delkontrakter: LOT-0001

8.1. ORG-0004

Officielt navn: Klagenævnet for Udbud

Registreringsnummer: 37795526

Postadresse: Toldboden 2

By: Viborg

Postnummer: 8800

Landsdel (NUTS): Vestjylland (DK041)

Land: Danmark

E-mail: klfu@naevneneshus.dk

Telefon: +45 72405600

Internetadresse: <https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/klagenaevnet-for-udbud/>

Denne organisations roller:

Organisation med ansvar for klager

8.1. ORG-0005

Officielt navn: Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

Registreringsnummer: 10294819

Postadresse: Carl Jacobsens Vej 35

By: Valby

Postnummer: 2500

Landsdel (NUTS): Byen København (DK011)

Land: Danmark

E-mail: kfst@kfst.dk

Telefon: +45 41715000

Internetadresse: <https://kfst.dk/>

Denne organisations roller:

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne

8.1. ORG-0000

Officielt navn: Publications Office of the European Union

Registreringsnummer: PUBL

By: Luxembourg

Postnummer: 2417

Landsdel (NUTS): Luxembourg (LU000)

Land: Luxembourg

E-mail: ted@publications.europa.eu

Telefon: +352 29291

Internetadresse: <https://op.europa.eu>

Denne organisations roller:

TED eSender

Oplysninger om bekendtgørelsen

Bekendtgørelsens ID: b9970530-530a-4b46-8700-1f84fb489f3c - 01

Formulartype: Resultater

Bekendtgørelsestype: Bekendtgørelse om indgåede kontrakter eller koncessionstildeling – standardordningen

Bekendtgørelsesundertype: 29

Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 24/02/2026 13:31:37 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Bekendtgørelsens officielle sprog: dansk

Bekendtgørelsesnummer: 132173-2026

EUT-S-nummer: 39/2026

Offentliggørelsesdato: 25/02/2026