

394293-2026 - Konkurrencevilkår

Danmark – Bygge- og anlægsarbejder – Udbud med forhandling af hovedentreprisekontrakt om renovering af 15 boligblokke i Kolding

OJ S 109/2026 09/06/2026

Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen

Bygge- og anlægsarbejder

1. Køber

1.1. Køber

Officielt navn: Arbejdernes Andelsboligforening, Skovparken afdeling 21

E-mail: info@bovia.dk

Køberens retlige status: Offentligretligt organ

Den ordregivende myndigheds aktivitet: Boliger og offentlige faciliteter

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Udbud med forhandling af hovedentreprisekontrakt om renovering af 15 boligblokke i Kolding

Beskrivelse: Skovparken, afd. 21, er en almen boligafdeling, som er administreret af boligselskabet AAB Kolding. AAB Kolding er administreret af den almene boligorganisation Bovia. Skovparken afd. 21 er AAB Koldings største boligafdeling. De første boliger blev opført i perioden 1971 – 1973, og bestod oprindeligt af 432 lejligheder fordelt i 21 – 3 etagers boligblokke. I forbindelse med en større modernisering i 1995 – 1997 blev der opført 24 nye tagboliger, og der er ligeledes foretaget adskillelse af nogle større lejligheder, så det samlede antal boliger nu er på 551. Beboerne har på et afdelingsmøde besluttet, at der skal gennemføres en helhedsplan for afdelingen. Projektet udbydes i hovedentreprise med følgende overordnede omfang: • Facade- og tagrenovering samt nye altaner på 15 boligblokke • Nedrivning af indeliggende altaner på alle 15 boligblokke • Nyt ventilationsanlæg til alle boliger • Ny varmforsyning tilsluttet eksisterende stigestrange, alle boliger • Ombygning, herunder til tilgængelighed, af et udsnit af boligerne • Opfriskning og tryghedsskabende foranstaltninger i boligblokkenes kældre • Nedrivning af 3 parkeringskældre i terræn • Nedrivning af 3 blokke • Infrastrukturarbejder, med grønne gårdrum, nye interne vejforløb, hovedforsyninger med videre. • Fælleshus Ordregiver henviser i øvrigt til det samlede udbudsmateriale for en nærmere beskrivelse af opgaven. Fælleshus Særligt vedrørende fælleshuset bemærker ordregiver, at enkelte tegninger og beskrivelser i den dokumentliste udsendes senest to uger efter meddelelsen om prækvalifikation. Det er dokumenter der vil supplere og præcisere udbudsmaterialet, der er givet adgang til ved offentliggørelsen af udbuddet. Ansøgerne har således det nødvendige grundlag for at ansøge om deltagelse i udbuddet med det offentliggjorte materiale. Udviklingsplan Den almene boligafdeling Skovparken afd. 21 er omfattet af en lovbestemt udviklingsplan. Udviklingsplanen betyder, at Skovparken skal nedbringe antallet af almene familieboliger i Skovparken frem mod 2030. Der verserer flere sager ved domstolene om, hvorvidt den lovgivning, som udviklingsplanen har hjemmel i, er udtryk for diskrimination, som strider imod Danmarks internationale forpligtelser. Højesteret afsiger dom om dette spørgsmål i Q4 2026. Hvis Højesteret når frem til, at der er tale om diskrimination, kan der komme statsindgreb som pålægger ordregiver at stoppe visse arbejder – konkret formentlig nedrivningen af de tre boligblokke. Hvis det bliver tilfældet, vil

ordregiver være nødt til at tilpasse udbudsmaterialet i overensstemmelse med lovgivers og myndighedernes påbud. Ældreboliger Som ét af flere greb i forhold til at opfylde målene i udviklingsplanen, nedlægges et antal eksisterende familieboliger i afdelingen. Som erstatning for de nedlagte familieboliger, skal der etableres nye ældreboliger. Det er i medfør af almenboligloven som udgangspunkt et krav, at de nye ældreboliger etableres i en nystiftet, selvstændig boligafdeling. AAB Kolding forventer at få dispensation til at fravige dette krav, så familieboligerne og de nye ældreboliger kan behandles under den eksisterende afdeling hos AAB Kolding. Men i tilfælde af, at der ikke opnås dispensation, giver entrepriseaftalen mulighed for, at afdelingen for ældreboligerne der så skal oprettes hos AAB Kolding, kan indtræde i den udbudte entrepriseaftale ældreboligerne. Afleveringsprocessen vil dermed fortsat gennemføres samlet og på baggrund af samme registreringsliste, og hovedentreprenøren vil i praksis ikke vil opleve, at opdelingen mellem familieboligerne og ældreboligerne har betydning for udførelsen af den udbudte opgave.

Identifikator for proceduren: a9c4148e-5cb9-4658-910d-f2ad1eeb3afa

Udbudsprocedure: Udbud med forhandling/indkaldelse af tilbud med forudgående offentliggørelse

Proceduren er en hasteprocedure: nej

Hovedpunkterne i proceduren: Opgaven udbydes som et begrænset udbud med forhandling efter udbudslovens §§ 61-66, idet AAB Koldings behov ikke kan imødekommes uden tilpasning af allerede tilgængelige løsninger. Tildelingskriteriet er det økonomisk mest fordelagtige tilbud, der identificeres som tilbuddet med bedste forhold mellem pris og kvalitet, jf. udbudslovens § 162, stk.1, nr.3. Udbuddet forventes gennemført i henhold til den vejledende udbudstidsplan (udbudsbilag A). Konkrete tidspunkter for forhandlingsmøder fastsættes efter modtagelse af forhandlingstilbud. Dato for standstill og kontraktindgåelse afhænger af antallet af forhandlingsrunder.

2.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Bygge- og anlægsarbejder

Primær klassifikation (cpv): 45000000 Bygge- og anlægsarbejder

Supplerende klassifikation (cpv): 45400000 Færdiggørelse af bygninger, 45300000 Udførelse af bygningsinstallationer, 45200000 Hoved- eller fagentrepriser i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, 45100000 Forberedelse af byggeplads, 45110000 Nedrivning og nedbrydning af bygninger og jordarbejde

2.1.2. Udførelsessted

Landsdel (NUTS): Sydjylland (DK032)

Land: Danmark

2.1.3. Værdi

Anslået værdi eksklusiv moms: 560 000 000,00 DKK

2.1.4. Generelle oplysninger

Yderligere oplysninger: Udbudslovens § 134a finder anvendelse. Det betyder, at ordregiver skal udelukke en ansøger eller tilbudsgiver, hvis denne er etableret i et land, der er optaget på EU-listen over ikkesamarbejdsvillige skattejurisdiktioner og ikke har tiltrådt GPA-aftalen eller øvrige handelsaftaler, der forpligter Danmark til at åbne markedet for offentlige kontrakter for tilbudsgivere etableret i det pågældende land. En ansøger eller tilbudsgiver anses for at være etableret i det land, hvor denne er registreret og har sin adresse. Det er et krav, at det er den pågældende ansøger eller tilbudsgiver selv, som er etableret i et skattelyland. Virksomheder, som ikke selv er etableret i et land på EU-listen, men som er ejet eller kontrolleret af sådanne virksomheder, skal således ikke udelukkes. Ordregiver skal være opmærksom på, hvilket land

en ansøger eller en tilbudsgiver et etableret i. Såfremt der ikke er tale om et EU-, EØS- eller et for ordregiver kendt GPA-land, bør ordregi ver kontrollere, om landet figurerer på EU-listen over ikkesamarbejdsvillige skattejurisdiktioner.

Retsgrundlag:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.6. Udelukkelsesgrunde

Kilder til grundlag for udelukkelse: Bekendtgørelse

Korruption: Udbudslovens § 135, stk. 1, nr. 2: Bestikkelse som defineret i artikel 3 i konventionen om bekæmpelse af bestikkelse, som involverer tjenestemænd ved De Europæiske Fællesskaber eller i Den Europæiske Unions medlemsstater, og artikel 2, stk. 1, i Rådets rammeafgørelse 2003/568/RIA af 22. juli 2003 om bekæmpelse af bestikkelse i den private sektor (EU-Tidende 2003, nr. L 192, side 54) og bestikkelse som defineret i den nationale ret i ansøgerens eller tilbudsgiverens medlemsstat eller hjemland eller i det land, hvor ansøgeren eller tilbudsgiveren er etableret.

Svig: Jf. udbudslovens § 135, stk. 1, nr. 3: Svig som omhandlet i artikel 1 i konventionen om beskyttelse af De Europæiske Fællesskabers finansielle interesser.

Hvidvaskning af penge eller finansiering af terrorisme: Udbudslovens § 135, stk. 1, nr. 5: Hvidvaskning af penge eller finansiering af terrorisme som defineret i artikel 1 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/60/EF af 26. oktober 2005 om forebyggende foranstaltninger mod anvendelse af det finansielle system til hvidvaskning af penge og finansiering af terrorisme (EU-Tidende 2005, nr. L 309, side 15)

Terrorhandlinger eller strafbare handlinger med forbindelse til terroraktivitet: Udbudslovens § 135, stk. 1, nr. 4: Terrorhandlinger eller strafbare handlinger med forbindelse til terroraktivitet som defineret i henholdsvis artikel 1, 3 og 4 i Rådets rammeafgørelse 2002/475/RIA af 13. juni 2002 om bekæmpelse af terrorisme (EU-Tidende 2002, nr. L 164, side 3) som ændret ved Rådets rammeafgørelse 2008/919/RIA af 28. november 2008 om ændring af rammeafgørelse 2002/475/RIA om bekæmpelse af terrorisme (EU-Tidende 2008, nr. L 330, side 21)

Deltagelse i en kriminel organisation: Udbudslovens § 135, stk. 1, nr. 1: Handlinger begået som led i en kriminel organisation som defineret i artikel 2 i Rådets rammeafgørelse 2008/841/RIA af 24. oktober 2008 (EU-Tidende 2008, nr. L 300, side 42)

Børnearbejde og andre former for menneskehandel: Udbudslovens § 135, stk. 1, nr. 6: Overtrædelse af straffelovens § 262 a eller, for så vidt angår en dom fra et andet land angående børnearbejde og andre former for menneskehandel som defineret i artikel 2 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/36/EU af 5. april 2011 om forebyggelse og bekæmpelse af menneskehandel og beskyttelse af ofre herfor, og om erstatning af Rådets rammeafgørelse 2002/629/RIA (EU-Tidende 2011, nr. L 101, side 1).

Grunde vedrørende betaling af skatter og afgifter eller bidrag til sociale sikringsordninger: Udbudslovens § 135, stk. 3-5: Stk. 3: Ordregiveren skal udelukke en ansøger eller en tilbudsgiver, der har ubetalt forfalden gæld på 100.000 kr. eller derover til offentlige myndigheder vedrørende skatter, afgifter eller bidrag til sociale sikringsordninger i henhold til dansk lovgivning eller lovgivningen i det land, hvor ansøgeren eller tilbudsgiveren er etableret. Stk 4: Stk. 3 finder ikke anvendelse, når ansøgeren eller tilbudsgiveren har indgået aftale med inddrivelsesmyndigheden om en afviklingsordning og denne ordning er overholdt. Stk. 5: Ordregiveren kan undlade at udelukke en ansøger eller en tilbudsgiver, der er omfattet af stk. 3, hvis 1) alle ansøgere eller tilbudsgivere er omfattet af stk. 3 eller 2) ansøgeren eller tilbudsgiveren stiller sikkerhed for betaling af den del af gælden, der er på 100.000 kr. eller derover.

Tilsidesættelse af forpligtelser på miljølovgivningsområdet: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 1: ordregiveren kan påvise, at ansøgeren eller tilbudsgiveren har tilsidesat gældende forpligtelser

inden for det miljø-, social- eller arbejdsretlige område i henhold til EU-retten, national lovgivning, kollektive aftaler eller de miljø-, social- eller arbejdsretlige forpligtelser, der er afledt af konventionerne, der er nævnt i bilag X til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/24/EU af 26. februar 2014 om offentlige udbud og om ophævelse af direktiv 2004/18/EF (EU-Tidende 2014, nr. L 94, side 65), eller er omfattet af retsakter, der vedtages af Europa-Kommissionen i medfør af direktivets artikel 57, stk. 4, jf. artikel 88

Interessekonflikt som følge af deltagelse i udbudsproceduren: Udbudslovens § 136, nr. 1: En interessekonflikt, jf. udbudslovens § 24, nr. 18, i forhold til det pågældende udbud ikke kan afhjælpes effektivt med mindre indgribende foranstaltninger

Direkte eller indirekte involvering i forberedelsen af denne udbudsprocedure: Udbudslovens § 136, nr. 2: En konkurrencefordrejning som omhandlet i § 39 som følge af den forudgående inddragelse af de økonomiske aktører i forberedelsen af udbudsproceduren i forhold til det pågældende udbud ikke kan afhjælpes med mindre indgribende foranstaltninger

Afgivelse af urigtige oplysninger, tilbageholdelse af oplysninger, ude af stand til at fremlægge de dokumenter, der anmodes om, eller indhentede fortrolige oplysninger i forbindelse med denne procedure: Udbudslovens § 136, nr. 3: Ansøgeren eller tilbudsgiveren i det pågældende udbud har givet groft urigtige oplysninger, har tilbageholdt oplysninger eller ikke er i stand til at fremsende supplerende dokumenter vedrørende udelukkelsesgrundene i § 135, stk. 1 eller 3, og, hvis det er relevant, i § 137, stk. 1, nr. 2 eller 6, de fastsatte minimumskrav til egnethed i §§ 140-144 eller udvælgelsen i § 145

Alvorlige forsømmelser i forbindelse med udøvelsen af erhvervet: Udbudslovens § 136, nr. 4: Ansøgeren eller tilbudsgiveren i forbindelse med udøvelsen af sit erhverv har begået alvorlige forsømmelser, der sår tvivl om ansøgerens eller tilbudsgiverens integritet

5. Delkontrakt

5.1. Delkontrakt: LOT-0001

Titel: Udbud af hovedentreprisekontrakt - Skovparken

Beskrivelse: Skovparken, afd. 21, er en almen boligafdeling, som er administreret af boligselskabet AAB Kolding. AAB Kolding er administreret af den almene boligorganisation Bovia. Skovparken afd. 21 er AAB Koldings største boligafdeling. De første boliger blev opført i perioden 1971 – 1973, og bestod oprindeligt af 432 lejligheder fordelt i 21 – 3 etagers boligblokke. I forbindelse med en større modernisering i 1995 – 1997 blev der opført 24 nye tagboliger, og der er ligeledes foretaget adskillelse af nogle større lejligheder, så det samlede antal boliger nu er på 551. Beboerne har på et afdelingsmøde besluttet, at der skal gennemføres en helhedsplan for afdelingen. Projektet udbydes i hovedentreprise med følgende overordnede omfang: • Facade- og tagrenovering samt nye altaner på 15 boligblokke • Nedrivning af indeliggende altaner på alle 15 boligblokke • Nyt ventilationsanlæg til alle boliger • Ny varmforsyning tilsluttet eksisterende stigestrange, alle boliger • Ombygning, herunder til tilgængelighed, af et udsnit af boligerne • Opfriskning og tryghedsskabende foranstaltninger i boligblokkenes kældre • Nedrivning af 3 parkeringskældre i terræn • Nedrivning af 3 blokke • Infrastrukturarbejder, med grønne gårdrum, nye interne vejforløb, hovedforsyninger med videre. • Fælleshus Ordregiver henviser i øvrigt til det samlede udbudsmateriale for en nærmere beskrivelse af opgaven. Fælleshus Særligt vedrørende fælleshuset bemærker ordregiver, at enkelte tegninger og beskrivelser i den dokumentliste udsendes senest to uger efter meddelelsen om prækvalifikation. Det er dokumenter der vil supplere og præcisere udbudsmaterialet, der er givet adgang til ved offentliggørelsen af udbuddet. Ansøgerne har således det nødvendige grundlag for at ansøge om deltagelse i udbuddet med det offentliggjorte materiale. Udviklingsplan Den almene boligafdeling Skovparken afd. 21 er omfattet af en lovbestemt udviklingsplan. Udviklingsplanen betyder, at

Skovparken skal nedbringe antallet af almene familieboliger i Skovparken frem mod 2030. Der verserer flere sager ved domstolene om, hvorvidt den lovgivning, som udviklingsplanen har hjemmel i, er ud-tryk for diskrimination, som strider imod Danmarks internationale forpligtelser. Højesteret afsiger dom om dette spørgsmål i Q4 2026. Hvis Højesteret når frem til, at der er tale om diskrimination, kan der komme statsindgreb som pålægger ordregiver at stoppe visse arbejder – konkret formentlig nedrivningen af de tre boligblokke. Hvis det bliver tilfældet, vil ordregiver være nødt til at tilpasse udbudsmaterialet i overens-stemmelse med lovgivers og myndighedernes påbud. Ældreboliger Som ét af flere greb i forhold til at opfylde målene i udviklingsplanen, nedlægges et antal eksisterende familieboliger i afdelingen. Som erstatning for de nedlagte familieboliger, skal der etableres nye ældreboliger. Det er i medfør af almenboligloven som udgangspunkt et krav, at de nye ældreboliger etableres i en nystiftet, selv-stændig boligafdeling. AAB Kolding forventer at få dispensation til at fravige dette krav, så familieboligerne og de nye ældreboliger kan behandles under den eksisterende afdeling hos AAB Kolding. Men i tilfælde af, at der ikke opnås dispensation, giver entrepriseaftalen mulighed for, at afdelingen for ældreboligerne der så skal oprettes hos AAB Kolding, kan indtræde i den udbudte entrepriseaftale ældreboligerne. Afleveringsprocessen vil dermed fortsat gen-nemføres samlet og på baggrund af samme registreringsliste, og hovedentreprenøren vil i praksis ikke vil opleve, at opdelingen mellem familieboligerne og ældreboligerne har betydning for udførelsen af den udbudte opgave.

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Bygge- og anlægsarbejder

Primær klassifikation (cpv): 45000000 Bygge- og anlægsarbejder

Supplerende klassifikation (cpv): 45400000 Færdiggørelse af bygninger, 45300000 Udførelse af bygningsinstallationer, 45200000 Hoved- eller fagentrepriser i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, 45100000 Forberedelse af byggeplads, 45110000 Nedrivning og nedbrydning af bygninger og jordarbejde

5.1.2. Udførelsessted

Landsdel (NUTS): Syddjylland (DK032)

Land: Danmark

5.1.3. Anslået varighed

Startdato: 06/01/2027

Varigheds slutdato: 20/04/2032

5.1.5. Værdi

Anslået værdi eksklusiv moms: 560 000 000,00 DKK

5.1.6. Generelle oplysninger

Reserveret deltagelse:

Deltagelse uden forbehold.

Navnene på og de faglige kvalifikationer for det personale, der skal udføre kontrakten, skal angives: Krav til tilbud

Indkøbsprojekt, der ikke finansieres med EU-midler

Udbuddet er omfattet af aftalen om offentlige udbud (GPA): ja

5.1.9. Udvalgelseskriterier

Kilder til udvalgelseskriterier: Bekendtgørelse

Kriterium: Referencer på specificerede arbejder

Beskrivelse af udvalgelseskriterium: Der stilles følgende mindstekrav til ansøgernes tekniske og faglige formåen: *Mindst 3 referencer der dokumenterer erfaring med udførelse af

sammenlignelige renoveringsopgaver i almene boliger. *Mindst 1 reference, der dokumenterer erfaring med sammenlignelige nedrivningsopgaver. Ved "sammenlignelige renoveringsopgaver" forstås i relation til mindstekravet gennemgribende renovering af almene boligejendomme med involvering fra landsbyggefonden. Ved "sammenlignelige nedrivningsopgaver" forstås i relation til mindstekravet hel eller delvis nedrivning af boligblokke, hvor en delvis nedrivning f.eks. kan være nedrivning af de indeliggende altaner. Referencerne skal vedrøre "udførte" opgaver, hvilket vil sige, at arbejderne som minimum skal være påbegyndt. Referencerne må maksimalt være 5 år gamle, hvilket betyder, at de væsentlige dele af det byggeri, referencen angår, skal være afleveret mindre end 5 år fra afleveringsdagen. Ansøger kan kun angive egne referencer, dvs. referencer som vedrører den juridiske person, der ansøger. Dette indebærer, at koncernforbundne selskabers referencer kun kan tages i betragtning, hvis ansøgeren baserer sig på de pågældende koncernforbundne selskaber i relation til egnethed, og hvis der således indleveres særskilt ESPD og støtteerklæring for de pågældende koncernforbundne selskaber. Ansøger opfordres til at vedlægge særskilte referenceblade til brug for udvælgelse. Ansøger må maksimalt angive 5 referencer inkl. de referencer der anvendes til opfyldelse af mindstekrav. Vedlægges der særskilte referenceblade, må hver reference maksimalt fylde 1 A4-side. Referencerne bør som minimum omfatte følgende oplysninger: *Angivelse af bygherre inklusive kontaktoplysninger. *Udførelsestidspunkt. *Entrepriseform (total- eller hovedentreprise). *Projektets økonomiske størrelse. *Ansøgerens rolle i projektet. *En kort beskrivelse af den ejendom, som referencen angår. *En kort beskrivelse af, hvordan referencen udgør en relevant erfaring for den udbudte opgave. Ordregiver forbeholder sig ret til at kontakte bygherren for vedlagte referencer og inddrage udtalelser herfra i evalueringen. Hvis ordregiver modtager konditionsræssige ansøgninger fra mere end tre egnede ansøgere, vil ordregiver begrænse antallet af ansøgere til tre. Udvalgelsen af ansøgere finder sted på grundlag af en vurdering af, hvilke egnede ansøgere, der dokumenterer den bedste og mest relevante erfaring i form af referencer fra sammenlignelige renoveringsopgaver i almene boliger op-gaver udført inden for de seneste fem år. Ordregiver vil ved udvalgelsen tillægge følgende elementer positiv vægt: * At referencerne angår opgaver, hvor ansøgers rolle svarer til ansøgers rolle i nærværende sag, dvs. hvor den udførende entreprenør har været total- eller hovedentreprenør. * At referencerne angår færdige projekter. Angår en reference en igangværende opgave, vil en del af bedøm-melsen af referencen være, hvor langt i udførelsen opgaven er. * At referencerne vedrører projektering og gennemførelse af tryghedsskabende foranstaltninger i boligejen-domme. * At referencerne vedrører projektering og udførelse af ventilationsanlæg i almene boliger. * At referencerne vedrører projektering og gennemførelse af renoveringsprojekter i almene beboelsesejen-domme. *At referencerne angår flest mulige arbejder, som svarer til de arbejder, som skal udføres i Skovparken, dvs.: o Klimaskærm o Vand-, varme- og ventilationsarbejder o Beboerhåndtering o Infrastruktur arbejder, herunder o Vejarbejder o Kloakarbejder o Jord- og landskabsarbejder o Nedbrydningsarbejder, herunder o Hele bygninger o Delvis nedbrydning af betonelementer o Betonknusning o Sammenlignelig byggepladslogistik Det vægter særdeles positivt, hvis referencerne angår partiel nedrivning /nedbrydning af facader. Kriteriet vil blive anvendt til at udvælge de ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren

Kriterium: Generel årlig omsætning

Beskrivelse af udvælgelseskriterium: Der stilles følgende mindstekrav til ansøgernes økonomiske formåen: • Omsætning for hvert af de seneste 3 regnskabsår, minimumskrav sættes til kr. 500 mio. For konsortier gælder, at konsortiedeltagerne tilsammen skal opfylde mindstekravene. For ansøgere, der baserer sig på andre økonomiske aktørers økonomiske

formåen gælder, at ansøgeren og den støttende enhed tilsammen skal opfylde mindstekravene.

Kriterium: Andre økonomiske eller finansielle krav

Beskrivelse af udvælgelseskriterium: Der stilles følgende mindstekrav til ansøgernes

økonomiske formåen: • Egenkapital i senest aflagte årsregnskab minimumskrav 75 mio. • Soliditetsgrad, minimumskrav sættes til 15% for det seneste regnskabsår For konsortier gælder, at konsortiedeltagerne tilsammen skal opfylde mindstekravene. For ansøgere, der baserer sig på andre økonomiske aktørers økonomiske formåen gælder, at ansøgeren og den støttende enhed tilsammen skal opfylde mindstekravene.

Oplysninger om den anden fase i en procedure, der afvikles i to faser:

Mindsteantallet af ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren: 3

Det højeste antal ansøgere, som skal opfordres til at deltage i anden fase af proceduren: 3

Proceduren afvikles i successive faser. I hver fase kan nogle ansøgere blive udelukket

Køberen forbeholder sig retten til at tildele kontrakten på grundlag af de indledende tilbud uden yderligere forhandlinger

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Kvalitet

Navn: Proces- og kompetencebeskrivelse

Beskrivelse: Tilbuddet skal indeholde tilbudsgivers proces- og kompetencebeskrivelse, som skal bestå af to dele med bilag: *Organisation og bemanning *Planlægning og

beboersamarbejde Det nærmere krav til indholdet af tilbudsgivers proces- og

kompetencebeskrivelse er nærmere beskrevet i udbudsbetingelsernes afsnit 11.3 Hvad

ordregiver vil lægge vægt på ved evalueringen er gengivet nedenfor, men fremgår tillige af udbudsbetingelsernes afsnit 11.3. ORGANISATION OG BEMANDING Ved evalueringen af

underkriteriet lægges vægt på, hvordan tilbudsgiver vil organisere og bemande opgaven, samt kvalifikationer for de nøglemedarbejdere, som tilbydes. Ordregiver vil foretage en samlet

evaluering af, i hvor høj grad der tilbydes en optimal organisation og bemanning, der skaber den bedst mulige ramme for opgavens løsning. Ved vurderingen vil ordregiver blandt andet

lægge vægt på, at tilbudsgiver demonstrerer en hensigtsmæssig projektorganisation som sikrer rettidig inddragelse af relevante kompetencer i planlægning og udførelse af opgaven.

Ordregiver vil tillægge følgende momenter positiv vægt: * at der tilbydes medarbejdere, som

har erfaring med renovering af alment byggeri, * at de medarbejdere, der tilbydes, har erfaring med at indgå i en sammenlignelig samarbejdsform som den aktuelle, * at der tilbydes

medarbejdere, som har erfaring med beboersamarbejde, * at de medarbejdere der tilbydes, har samarbejdet tidligere, * at tilbudsgiver demonstrerer en hensigtsmæssig

projektorganisation som sikrer rettidig inddragelse af relevante kompetencer i planlægning og udførelse af opgaven, *at der demonstreres enkle og overskuelige kommandoveje, * at der

arbejdes med en tydelig ansvars- og opgavefordeling, * at der tilbydes en høj kapacitet, samt at der er indtænkt relevante back up-funktioner, * at de tilbudte nøglemedarbejdere har

relevante kvalifikationer for den udbudte opgave. Ordregiver tildeler point på en skala fra 0 til 10 med udgangspunkt i en samlet vurdering af tilbudsgivers opfyldelse af delkriteriet.

PLANLÆGNING OG BEMOERSAMARBEJDE Ordregiver vil ved vurderingen af underkriteriet "Planlægning og beboersamarbejde" foretage en samlet evaluering af, i hvor høj grad der

tilbydes en optimal proces for håndtering af byggesagen, der skaber den bedst mulige ramme for opgavens løsning, og det bedste hensyn til beboerne. Ordregiver vil tillægge følgende

momenter positiv vægt i evalueringen: * at de beskrevne processer vil sikre byggeriets fremdrift i sikkert samspil med hovedtidsplanen, * at de beskrevne strategier vil sikre tryghed

og sikkerhed for beboerne når de færdes i området mens byggesagen er i gang, * at tilbudsgiver kan demonstrere en robust proces for løbende tilsyn og opfølgning/udbedning af mangler, så antallet af adgange til de enkelte lejemål efter aflevering reduceres til et minimum, * at tilbudsgiver tilbyder en pålidelig model for intern kvalitetssikring, sådan at eventuelle fejl afdækkes tidligt, * at der anvises metoder og fremgangsmåder, som sikrer at hovedtidsplanen overholdes ved en optimal og realistisk byggeproces, herunder at tilbudsgiver kan redegøre for den "kritiske vej" under udførelsen, samt * at tilbudsgiver på overbevisende vis demonstrerer forståelse for byggeprocessen, herunder ved at beskrive f.eks. hvornår afgørende leverancer, resultater og beslutninger skal være leveret/opnået for at undgå kritiske forsinkelser. For hver delkriterie tildeler Ordregiver point på en skala fra 0 til 10 med udgangspunkt i en samlet vurdering af tilbudsgivers opfyldelse af delkriterierne. De tildelte point til delkriterierne vægtes hver især med 50 %. Dernæst lægges de to point sammen og vægtes med den samlede vægtning for underkriteriet Proces- og kompetencebeskrivelse, altså 30 %.

Kriterium:

Type: Kvalitet

Navn: Kvalitet i byggeriet

Beskrivelse: Tilbudsgiver skal udfylde udbudsbetingelsernes udbudsbilag C – produktliste – med specifikke tilbudte produktnavne. Ordregiver tildeler en samlet karakter for underkriteriet på baggrund af de i produktlisten tilbudte produkter. Ved evalueringen vil ordregiver blandt andet lægge vægt på: * I hvor høj grad der tilbydes produkter med høj levetid og så lav vedligeholdelse som muligt * I hvor høj grad de valgte produkter og løsninger illustrerer bygbare kvaliteter. * I hvor høj grad tilbudsgiveren i sit valg af produkter har taget højde for udtrykket i relation til resten af bebyggelsen samt de omgivende arealer * I hvor høj grad der er taget højde for tilgængelighed og leveringstid af de tilbudte produkter, set i forhold til tidsplanen for byggeriets udførelse og for den senere drift. * I hvor høj grad de valgte produkter er baseret på gennemprøvede standardløsninger frem for niche- eller specialprodukter. Ordregiver tildeler point på en skala fra 0 til 10 med udgangspunkt i en samlet vurdering af tilbudsgivers opfyldelse af underkriteriet.

Kriterium:

Type: Pris

Navn: Pris

Beskrivelse: Tilbudsgiver skal udfylde hele tilbudslisten. Det understreges, at de stipulerede ydelser er udtryk for ordregivers konkrete skøn over det forventede forbrug, hvorfor der også evalueres på disse delposter. Ordregiver forbeholder sig retten til efter sidste forhandlingsrunde at fastsætte maksimumværdier for én eller flere af tilbudslistens poster. Et sådant maksimum vil blive fastsat på baggrund af spændet i tilbuddene modtaget i den sidste forhandlingsrunde inden ordregiver opfordrer tilbudsgiverne til at afgive endeligt tilbud. Tilbudslisteposter, der ikke udfyldes, anses som tilbudt udført til kr. 0,00, og tilbudsgiver er bundet af dette ved arbejdets udførelse. ENTREPRISESUMMEN (70%) Entreprisensummen er defineret som det beløb (inklusive moms) som er anført på tilbudslistens forside. Ved evalueringen anvendes en lineær pointmodel. Dette sker ved omregning af tilbudspriser til point ud fra et spænd, som beskrevet nedenfor. Ved evalueringen tildeles tilbuddet med den laveste totalentrepris 10 point, mens et fiktivt tilbud, der er X % højere, tildeles 0 point. Mellem disse yderpunkter foretages lineær interpolation. Der gives point med 2 betydende decimaler. De mellemliggende tilbud vil blive omregnet til point ved følgende formel, hvor maksimumpoint er 10 og minimumpoint er 0: $\text{Point} = 10 - (10/[X] \text{ pct.}) * (\text{pris} - \text{laveste pris}) / \text{laveste pris}$. Bemærk: X fastsættes efter afgivelse af det sidst afgivne forhandlingstilbud forud for afgivelse af endeligt tilbud. Ved fastlæggelsen af "X" vil ordregiver tage højde for det forud for tilbudsfristen forventede prisniveau, samt spredningen i de faktisk indkomne priser justeret

for eventuelt unormalt lave eller unormalt høje priser. TIMEPRISER FOR RÅDGIVERE OG HÅNDVÆRKERE (30 %) Ved vurderingen af delkriteriet Timepriser for rådgivere og håndværkere vurderes størrelsen af de tilbudte timetakster for eventuelle ydelser, der skal afregnes efter medgået tid. I tilbudslisten er anført en forholdsmæssig forventet fordeling af de enkelte timepriskategorier (%). Den enkelte timepris vægtes således inden for delkriteriet med den procentsats, som fremgår i kolonnen "Vægtning". Den forholdsmæssige fordeling er alene af evalueringsteknisk karakter til brug for tilbudsevalueringen og er dermed ikke bindende for AAB Kolding. Ud fra den angivne forholdsmæssige fordeling beregner ordregiver den af tilbudsgiveren tilbudte vægtede gennemsnitlige timepris. Ved evalueringen tildeles tilbuddet med den laveste vægtede gennemsnitlige timepris 10 point, mens et fiktivt tilbud, der er X % højere, tildeles 0 point. Mellem disse yderpunkter foretages lineær interpolation. Der gives point med 2 betydende decimaler. De mellemliggende tilbud vil blive omregnet til point ved følgende formel, hvor maksimumpoint er 10 og minimumpoint er 0: $\text{Point} = 10 - (10/[X] \text{ pct.}) * (\text{pris} - \text{laveste pris}) / \text{laveste pris}$. Bemærk: X fastsættes efter afgivelse af det sidst afgivne forhandlingstilbud forud for afgivelse af endeligt tilbud. Ved fastlæggelsen af "X" vil ordregiver tage højde for det forud for tilbudsfristen forventede prisniveau, samt spredningen i de faktisk indkomne priser justeret for eventuelt unormalt lave eller unormalt høje priser. SAMLET POING FOR UNDERKRITERIET "PRIS" Points under pkt. enterprisesummen vægtes med 70 %, mens Timepriser for rådgivere og håndværkere vægtes med 30 %. Dernæst lægges de to point sammen og vægtes med den samlede vægtning for under kriteriet pris, altså 50 %.

Beskrivelse af den metode, der skal anvendes, hvis vægtningen ikke kan udtrykkes ved hjælp af kriterier: Kontrakten tildeles til den tilbudsgiver, der afgiver det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Det økonomisk mest fordelagtige tilbud identificeres på grundlag af tildelingskriteriet bedste forhold mellem pris og kvalitet, jf. udbuds-lovens § 162, stk.1, nr.3.

5.1.11. Tilbudsdokumenter

Sprog, som udbudsdokumenterne er officielt tilgængelige på: dansk

Adresse på udbudsdokumenterne: <https://node1.field.dalux.com/service/redirect/client/ten/TID-452070193363953424/da-dk/public/tender/TID-452070193363953424>

5.1.12. Tilbudsvilkår

Vilkår for proceduren:

Den påtænkte dato for afsendelse af opfordringerne til at afgive tilbud: 12/08/2026

Vilkår for indgivelse:

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://node1.field.dalux.com/service/redirect/client/ten/TID-452070193363953424/da-dk/public/tender/TID-452070193363953424>

Sprog, som tilbud og ansøgninger om deltagelse kan indgives på: dansk

Elektronisk katalog: Ikke tilladt

Alternative tilbud: Ikke tilladt

Beskrivelse af den finansielle garanti: Den vindende tilbudsgiver skal efter kontraktindgåelse stille en entreprenørgaranti i henhold til AB18 § 9, med de fravigelser og tilføjelser der fremgår af entreprisekontrakten.

Frist for modtagelse af anmodninger om deltagelse: 08/07/2026 23:59:59 (UTC+02:00)
østeuropæisk tid, centraleuropæisk sommertid

Betingelser for kontraktens udførelse:

Udførelsen af kontrakten skal ske inden for rammerne af programmer for beskyttet beskæftigelse: Nej

Elektronisk fakturering: Påkrævet

Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: ja

Der vil blive anvendt elektronisk betaling: ja

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: Klage over ikke at være blevet prækvalificeret skal være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden 20 kalenderdage fra dagen efter afsendelse af en underretning til de berørte ansøgere om, hvem der er blevet udvalgt, jf. udbudslovens § 171, stk. 2, eller klagenævnslovens § 2, stk. 1, nr. 1, når underretningen er ledsaget af en begrundelse for beslutningen. I andre situationer skal klage over udbud være indgivet til Klagenævnet for Udbud inden: 1) 45 kalenderdage efter, at ordregiveren har offentliggjort en bekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende om, at ordregiveren har indgået en kontrakt. Fristen regnes fra dagen efter den dag, hvor bekendtgørelsen er blevet offentliggjort. 2) 30 kalenderdage regnet fra dagen efter den dag, hvor ordregiveren har underrettet de berørte tilbudsgivere om, at en kontrakt baseret på en rammeaftale med genåbning af konkurrencen eller et dynamisk indkøbssystem er indgået, hvis underretningen har angivet en begrundelse for beslutningen. 3) 6 måneder efter, at ordregiveren har indgået en rammeaftale regnet fra dagen efter den dag, hvor ordregiveren har underrettet de berørte ansøgere og tilbudsgivere, jf. klagenævnslovens § 2, stk. 2, eller udbudslovens § 171, stk. 4. 4) 20 kalenderdage regnet fra dagen efter, ordregiveren har meddelt sin beslutning, jf. udbudslovens § 185, stk. 2. Senest samtidig med, at en klage indgives til Klagenævnet for Udbud, skal klageren skriftligt underrette ordregiveren om, at klage indgives til Klagenævnet for Udbud, og om, hvorvidt klagen er indgivet i standstill-perioden, jf. klagenævnslovens § 6, stk. 4. I tilfælde, hvor klagen ikke er indgivet i standstill-perioden, skal klageren tillige angive, hvorvidt der begæres opsættende virkning af klagen, jf. klagenævnslovens § 12, stk. 1.

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne: Konkurrence & Forbrugerstyrelsen

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officielt navn: Arbejdernes Andelsboligforening, Skovparken afdeling 21

Registreringsnummer: 19950719

Postadresse: Engstien 2A

By: Kolding

Postnummer: 6000

Landsdel (NUTS): Syddanmark (DK032)

Land: Danmark

E-mail: info@bovia.dk

Telefon: 69171612

Denne organisations roller:

Køber

8.1. ORG-0003

Officielt navn: Konkurrence & 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: +4572405600
Internetadresse: <http://www.kfst.dk>

Denne organisations roller:

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne

8.1. ORG-0004

Officielt navn: Klagenævnet for Udbud
Registreringsnummer: 37795526
Postadresse: Nævnenes Hus, Toldboden 2
By: Viborg
Postnummer: 8800
Landsdel (NUTS): Østjylland (DK042)
Land: Danmark
E-mail: kifu@naevneneshus.dk
Telefon: +45 72405600
Internetadresse: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/klagenaevnet-for-udbud/>

Denne organisations roller:

Organisation med ansvar for klager

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: 596d1334-32e3-4099-898a-b77e534d2946 - 01
Formulartype: Konkurrencevilkår
Bekendtgørelsestype: Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen
Bekendtgørelsesundertype: 16
Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 08/06/2026 12:29:03 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT
Bekendtgørelsens officielle sprog: dansk
Bekendtgørelsesnummer: 394293-2026
EUT-S-nummer: 109/2026
Offentliggørelsesdato: 09/06/2026