

539509-2025 - Resultater

Danmark – Bygge- og anlægsarbejder – Indgåelse af samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af blandet byggeri i Malling

OJ S 157/2025 19/08/2025

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

1. Køber

1.1. Køber

Officielt navn: Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse

E-mail: nid@alboa.dk

Køberens retlige status: Offentligretligt organ

Den ordregivende myndigheds aktivitet: Boliger og offentlige faciliteter

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Indgåelse af samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af blandet byggeri i Malling

Beskrivelse: Udvikleren, STV Malling ApS og STV Malling Entreprise ApS (tilsammen "Udvikleren"), ønsker at opføre blandet byggeri på ejendommen matr.nr. 4v, Malling By, Malling, Aarhus Kommune, beliggende Starupvej 20B 8340 Malling. Opførelsen af byggeriet sker som led i realiseringen af lokalplan nr. 1015, som indeholder krav om etablering af alment byggeri. Udvikleren opfører de almene boliger til Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse ("ALBOA"), efter den delegerede bygherremodel. ALBOAs byggeri planlægges opført som en del af et større byggeprojekt, som bl.a. også omfatter opførelsen af 76 private boliger, bilparkering, cykelparkering og fællesarealer. Sammenhængen i byggeriet nødvendiggør derfor et tæt samarbejde mellem Udvikleren og ALBOA. Udvikleren og ALBOA indgår samtidig en samarbejdsaftale om opførelse af byggeriet, en købsaftale, hvorved ALBOA erhverver en del af ejendommen og de for opførelsen af ALBOAs byggeri nødvendige byggeretter, samt en totalentrepriseaftale, som forpligter Udvikleren til som styrende entreprenør at opføre ALBOAs Byggeri. ALBOAs byggeri har et forventet støtteberettiget areal på 1.496 m² og består af 20 almene boliger fordelt på 2 boligblokke. Det bemærkes, at aftalerne er indbyrdes afhængige af hinanden, og at ALBOA påtænker at indgå købsaftalen med STV Malling ApS, der er et koncernforbundet selskab til STV Malling Entreprise ApS, mens at samarbejdsaftalen og totalentrepriseaftalen indgås med både STV Malling ApS og STV Malling Entreprise ApS.

Identifikator for proceduren: ed48b58b-c466-4da3-8169-519e496206c2

Tidligere bekendtgørelse: 439661-2025

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: Starupvej 20B
By: Malling
Postnummer: 8340
Landsdel (NUTS): Østjylland (DK042)
Land: Danmark

2.1.4. Generelle oplysninger

Retsgrundlag:

Direktiv 2014/24/EU

5. Delkontrakt

5.1. Delkontrakt: LOT-0001

Titel: Indgåelse af samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af blandet byggeri i Malling
Beskrivelse: Se afsnit 2.1.
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: Starupvej 20B
By: Malling
Postnummer: 8340
Landsdel (NUTS): Østjylland (DK042)
Land: Danmark

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 kontrakten 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: Alboa - Almen boligorganisation Aarhus har offentliggjort en profylaksebekendtgørelse (439661-2025) og afventet standstill perioden på 10 dage, forud for indgåelse af kontrakten, jf. lov om Klagenævnet for Udbud m.v. (lov nr. 492 af 12. maj 2010 med senere ændringer) § 4 (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 på www.retsinformation.dk). Klagen skal vedlægges et klagegebyr på 20.000 DKK.

Organisation, der leverer supplerende oplysninger om udbudsproceduren: Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse

Organisation, der sikrer adgang til udbudsdokumenterne offline: Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse

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

Organisation, der udfører betalingen: Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse

Organisation, der underskriver kontrakten: Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse

6. Resultater

Værdien af alle kontrakter tildelt i denne bekendtgørelse: 29 320 480,00 DKK

Direkte tildeling

:

Begrundelse for direkte tildeling: Udbuddet er ikke omfattet af direktivet

Anden begrundelse: For en beskrivelse af byggeriet henvises til afsnit 2.1. Aftalerne mellem udvikleren, STV Malling ApS og STV Malling Entreprise ApS (tilsammen "Udvikleren"), og Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse ("ALBOA"), om ALBOAs anskaffelse af almene boliger er under tærskelværdien for offentlige bygge- og anlægskontrakter, jf. Udbudslovens § 6, stk. 1 (LBKG 20250203 nr. 116). Aftalerne er allerede af den grund ikke udbudspligtige. Aftalerne mellem Udvikleren og Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse ("ALBOA"), om ALBOAs anskaffelse af almene boliger er desuden aftaler om køb af fast ejendom. Aftaler om køb fast ejendom skal som udgangspunkt ikke udbydes, jf. Udbudslovens § 21, stk. 1, nr. 1. 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"). ALBOA har ikke haft afgørende indflydelse på byggeriets art og projektering. ALBOA 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. ALBOA har alene gennem kravene i parternes

aftalegrundlag, ved gennemførelse af projektgranskning og gennem løbende dialog med Udvikleren tilsikret, at ALBOAs byggeri udføres og eftervises med kvalitet, der lever op til Almenboliglovens krav. Aftalerne kan derfor ikke klassificeres som skræddersyet byggeri. De mellem Udvikleren og ALBOA indgåede aftaler 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:

Navn på tilbudsgiver: STV Malling

Ledende organisation hos tilbudsgiveren: STV Malling Entreprise ApS

Officielt navn: STV Malling ApS

Tilbud:

Tilbud – Identifikator: TEN-0001

ID for delkontrakt eller gruppe af delkontrakter: LOT-0001

Værdien af tilbuddet: 29 320 480,00 DKK

Underentreprise: Nej

Kontraktoplysninger:

Identifikator for kontrakten: LOT-0001

Titel: Indgåelse af samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af blandet byggeri i Malling

Datoen for udvælgelsen af det vindende tilbud: 01/07/2025

Dato for indgåelse af kontrakten: 13/08/2025

Organisation, der underskriver kontrakten: Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse

6.1.4. Statistiske oplysninger

Modtagne tilbud og ansøgninger om deltagelse:

Type modtagne indgivelser: Tilbud

Antal modtagne tilbud og ansøgninger om deltagelse: 1

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officielt navn: Alboa - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling under stiftelse

Registreringsnummer: 29462518

Postadresse: Vestergårdsvej 15

By: Viby J

Postnummer: 8260

Landsdel (NUTS): Østjylland (DK042)

Land: Danmark

Enhed: Niels Eilersgaard

E-mail: nid@alboa.dk

Telefon: +45 87406768

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

Denne organisations roller:

Køber

Organisation, der leverer supplerende oplysninger om udbudsproceduren

Organisation, der sikrer adgang til udbudsdokumenterne offline

Organisation, der underskriver kontrakten
Organisation, der udfører betalingen

8.1. **ORG-0002**

Officielt navn: STV Malling ApS
Den økonomiske operatørs størrelse: Stor virksomhed
Registreringsnummer: 45280020
Postadresse: Paradisæblevej 4 5 2
By: Valby
Postnummer: 2500
Landsdel (NUTS): Byen København (DK011)
Land: Danmark
Enhed: Amir Nuspahic
E-mail: amn@pb-e.dk
Telefon: +45 28955281
Internetadresse: <https://pb-e.dk/>

Denne organisations roller:

Tilbudsgiver

Vinder af disse delkontrakter: LOT-0001

8.1. **ORG-0003**

Officielt navn: STV Malling Entreprise ApS
Den økonomiske operatørs størrelse: Stor virksomhed
Registreringsnummer: 45280012
Postadresse: Paradisæblevej 4 5 2
By: Valby
Postnummer: 2500
Landsdel (NUTS): Byen København (DK011)
Land: Danmark
Enhed: Amir Nuspahic
E-mail: amn@pb-e.dk
Telefon: +45 28955281
Internetadresse: <https://pb-e.dk/>

Denne organisations roller:

Tilbudsgiver

Ledende organisation hos tilbudsgiveren

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: kifu@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: 56805ccc-ddb0-4c3b-91e8-d2a5ec83e898 - 01

Formulartype: Resultater

Bekendtgørelsestype: Bekendtgørelse om indgåede kontrakter eller koncessionstildeling – standardordningen

Bekendtgørelsesundertype: 29

Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 18/08/2025 11:33:08 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Bekendtgørelsens officielle sprog: dansk

Bekendtgørelsesnummer: 539509-2025

EUT-S-nummer: 157/2025

Offentliggørelsesdato: 19/08/2025