

810651-2025 - Resultater

Danmark – Bygge- og anlægsarbejder – Indgåelse af samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af almene boliger i Asnæs

OJ S 235/2025 05/12/2025

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

1. Køber

1.1. Køber

Officielt navn: Vestsjællands Almene Boligselskab, Afdeling 200 under stiftelse

E-mail: vab@vab.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 almene boliger i Asnæs

Beskrivelse: Skovby Entreprise A/S ønsker at opføre blandet byggeri på ejendommen matr.nr. 13a, Asnæs By, Asnæs, beliggende Stålhøjvej 21, 4550 Asnæs ("Hovedejendommen").

Projektet omfatter 34 almene familieboliger og 10 almene ældreboliger med tilhørende fælleshus samt 19 private boliger, fælles veje, fælles grønne arealer og fælles parkering. De almene boliger etableres på en del af Hovedejendommen ("Ejendommen"). Vestsjællands Almene Boligselskab, Afdeling 200 under stiftelse, ("Boligorganisationen") ønsker at erhverve de almene boliger. Ejendommen ejes i dag af Stålhøjgaard ApS, der er et søsterselskab til Skovby Entreprise A/S, og det er en betingelse for Stålhøjgaard ApS' salg af Ejendommen til Boligorganisationen, at Skovby Entreprise A/S styrer og koordinerer gennemførelsen af Boligorganisationens byggeri som delegeret bygherre. Som anført indledningsvist indgår Ejendommen i et større område, der udvikles af Skovby Entreprise A/S, ligesom Boligorganisationens byggeri er en del af et større byggeforetagende, som omfatter opførelsen af forskellige boligtyper/byggeri. Det samlede byggeri i området nødvendiggør derfor et tæt samarbejde mellem Skovby Entreprise A/S og Boligorganisationen, og der skal samtidig etableres en række fællesanlæg såsom veje, grønne arealer og parkering. Det er ikke praktisk eller hensigtsmæssigt at gennemføre to separate byggesager, og Skovby Entreprise A/S og Boligorganisationen er derfor enige om, at sammenhængen i byggeprojektet indebærer, at en tæt koordinering af projekteringen og opførelsen af byggeprojektet er helt afgørende for byggeprojektets gennemførelse. Parterne ønsker derfor at indgå følgende indbyrdes afhængige aftaler om Boligorganisationens anskaffelse af de almene boliger: Skovby Entreprise A/S og Boligorganisationen indgår samtidig en samarbejdsaftale om opførelse af byggeriet samt en totalentrepriseaftale, som forpligter Skovby Entreprise A/S til som styringsentreprenør at opføre Boligorganisationens byggeri. Samtidig hermed indgår Stålhøjgaard ApS og Boligorganisationen en købsaftale, hvorved Boligorganisationen erhverver Ejendommen og de for opførelsen af Boligorganisationens byggeri nødvendige byggeretter.

Identifikator for proceduren: 03f759e9-8c65-4b36-a8a4-0ae121033ac5

Tidligere bekendtgørelse: 751714-2025

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: Stålhøjvej 21

By: Asnæs

Postnummer: 4550

Landsdel (NUTS): Vest- og Sydsjælland (DK022)

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 almene boliger i Asnæs

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: Stålhøjvej 21

By: Asnæs

Postnummer: 4550

Landsdel (NUTS): Vest- og Sydsjælland (DK022)

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 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: Vestsjællands Almene Boligselskab, Afdeling 200 under stiftelse, har offentliggjort en profylaksebekendtgørelse (751714-2025) og afventet standstill perioden på 10 dage forud for indgåelse af aftalerne, 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 [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: Vestsjællands Almene Boligselskab, Afdeling 200 under stiftelse

6. Resultater

Værdien af alle kontrakter tildelt i denne bekendtgørelse: 69 517 100,00 DKK

Direkte tildeling

:

Begrundelse for direkte tildeling: Udbuddet er ikke omfattet af direktivet

Anden begrundelse: For en beskrivelse af anskaffelsen henvises til afsnit 2.1. Aftalerne mellem Skovby Entreprise A/S, Staalhøjgaard ApS og Vestsjællands Almene Boligselskab, Afdeling 200 under stiftelse, ("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 20250203 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 aputering, 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 Skovby Entreprise A/S 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 Skovby Entreprise A/S, Staalhøjgaard ApS 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:

Navn på tilbudsgiver: Skovby Entreprise A/S og Staalhøjgaard ApS

Ledende organisation hos tilbudsgiveren: Skovby Entreprise A/S

Officielt navn: Staalhøjgaard ApS

Tilbud:

Tilbud – Identifikator: Skovby Entreprise A/S og Staalhøjgaard ApS

ID for delkontrakt eller gruppe af delkontrakter: LOT-0001

Værdien af tilbuddet: 69 517 100,00 DKK

Underentreprise: Nej

Kontraktoplysninger:

Identifikator for kontrakten: Indgåelse af samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af almene boliger i Asnæs (LOT-0001)

Titel: Indgåelse af samarbejdsaftale, købsaftale og totalentrepriseaftale vedr. opførelse af almene boliger i Asnæs

Datoen for udvælgelsen af det vindende tilbud: 11/11/2025

Dato for indgåelse af kontrakten: 28/11/2025

Organisation, der underskriver kontrakten: Vestsjællands Almene Boligselskab, Afdeling 200 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: Vestsjællands Almene Boligselskab, Afdeling 200 under stiftelse

Registreringsnummer: 13152128

Postadresse: Elmevej 4

By: Jyderup

Postnummer: 4450

Landsdel (NUTS): Vest- og Sydsjælland (DK022)

Land: Danmark

E-mail: vab@vab.dk

Telefon: +45 59258000

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

Denne organisations roller:

Køber

Organisation, der underskriver kontrakten

8.1. ORG-0002

Officielt navn: Staalhøjgaard ApS

Den økonomiske operatørs størrelse: Mikrovirksomhed, lille eller mellemstor virksomhed

Registreringsnummer: 43167375

Postadresse: Industriparken 33B

By: Jyderup 33B

Postnummer: 4450

Landsdel (NUTS): Vest- og Sydsjælland (DK022)

Land: Danmark

Enhed: Jesper Skovby

E-mail: jesper@skovbyas.dk

Telefon: +45 31313304

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: 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-0006

Officielt navn: Skovby Entreprise A/S

Den økonomiske operatørs størrelse: Mikrovirksomhed, lille eller mellemstor virksomhed

Registreringsnummer: 32093523

Postadresse: Industriparken 33B

By: Jyderup

Postnummer: 4450
Landsdel (NUTS): Vest- og Sydsjælland (DK022)
Land: Danmark
Enhed: Jesper Skovby
E-mail: jesper@skovbyas.dk
Telefon: +45 31313304
Internetadresse: <https://www.skovbyas.dk/>

Denne organisations roller:

Tilbudsgiver

Ledende organisation hos tilbudsgiveren

Vinder af disse delkontrakter: LOT-0001

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: 416b9e87-7921-4631-adf2-dc3364b53f89 - 01
Formulartype: Resultater
Bekendtgørelsestype: Bekendtgørelse om indgåede kontrakter eller koncessionstildeling – standardordningen
Bekendtgørelsesundertype: 29
Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 04/12/2025 12:27:30 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT
Bekendtgørelsens officielle sprog: dansk
Bekendtgørelsesnummer: 810651-2025
EUT-S-nummer: 235/2025
Offentliggørelsesdato: 05/12/2025