

166282-2026 - Competition

Denmark – Construction work – Udbud af hovedentrepriseaftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55
OJ S 48/2026 10/03/2026
Contract or concession notice – standard regime
Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Boligforeningen AAB

Email: jgc@mowe.dk

Legal type of the buyer: Body governed by public law

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Udbud af hovedentrepriseaftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55

Description: Begrænset udbud efter udbudslovens §§ 58-60

Procedure identifier: c1642197-b606-4901-8346-0f0e0cc9c0a4

Internal identifier: Udbud af hovedentrepriseaftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55

Type of procedure: Restricted

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

2.1.2. Place of performance

Postal address: Strandgården 11-15 og 19-21

Town: Ishøj

Postcode: 2635

Country subdivision (NUTS): Københavns omegn (DK012)

Country: Denmark

2.1.3. Value

Estimated value excluding VAT: 103 000 000,00 DKK

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Participation in a criminal organisation: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 1

Corruption: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 2

Fraud: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 3

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 4
Money laundering or terrorist financing: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 5
Child labour and including other forms of trafficking in human beings: Udbudslovens § 135, stk. 1, nr. 6
Breaching obligation relating to payment of taxes: Udbudslovens § 135, stk. 3
Breaching obligation relating to payment of social security contributions: Udbudslovens § 135, stk. 3
Conflict of interest due to its participation in the procurement procedure: Udbudslovens § 136, nr. 1
Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure: Udbudslovens § 136, nr. 2
Misrepresentation, withheld information, unable to provide required documents or obtained confidential information of this procedure: Udbudslovens § 136, nr. 3
Grave professional misconduct: Udbudslovens § 136, nr. 4
Bankruptcy: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Insolvency: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Arrangement with creditors: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Analogous situation like bankruptcy, insolvency or arrangement with creditors under national law: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Assets being administered by liquidator: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Business activities are suspended: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Udbud af hovedentrepriseaftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55

Description: Dette udbud vedrører hovedentreprisekontrakt om udførelse af projektet Lokalcenter Vejleåparken, totalrenovering af center, for Boligforeningen AAB. Bebyggelsen er beliggende Strandgården 11-15 og 19-21, 2635 Ishøj. matr.nr. 16a. Opgaven vedrører totalrenovering af lokalcenter, og omfatter nedrivning af eksisterende center til fundament og genopførelse af nyt center på eksisterende eller evt. forstærket fundament. Landskabsprojekt for nærområdet udbydes i fagentreprise i et særskilt udbud, men hovedentreprenøren skal forestå koordinering med fagentreprenøren for landskabsprojektet. Afdeling 55, Vejleåparken er opført i 1970-1973 og var på det tidspunkt Danmarks største boligområde med mere end 1700 lejemål. Bebyggelsen består af tre store karréer i fire etagers højde, der er koblet sammen af et fodgængerstrøg. Vejleåparkens boliger gennemgik en markant renovering i 2004-2007. På fodgængerstrøget i midten af bebyggelsen ligger lokalcentret. Centret består i dag af en samling af seks bygninger, der sammen med en børneinstitution omrammer fodgængerstrøget og et torv. Bygningerne er opført i én etage med delvis kælder og med fladt tag. De huser vaskeri, driftskontor, en række mindre forretninger samt beboerlokaler i forskellige størrelser. Lokalcentret er opført i ca.1972, ombygget i 1994 og er på cirka 3050 m2. Bygningerne har lukkede gavle i betonsten og en bærende konstruktion i limtræ. Limtræskonstruktionen er opbygget over tværmodullinjer med en afstand på ca. 1,6 m. Bygningsfacaderne er udført som lette elementer, der forholder sig modulært til limtræskonstruktionerne. Totalrenoveringen består hovedsagelig af følgende: • Etablering af byggeplads. • Nedrivning til sokkel af nuværende lokalcenter. Der skal tages højde for genbrug af eksisterende konstruktioner. • Sanering og delvis renovering af eksisterende kældere. • Nedrivning landskab. Der skal tages højde for genbrug af belægnings sten. • Opførelse af 3 nye bygninger i 1-2 etager, der sammen danner det nye Lokalcenter: Beboerhus,

Erhvervslænge og Købmand. • Koordinering af landskabsarbejder, udbudt i fagentreprise. Der henvises til det samlede udbudsmateriale, herunder hovedentrepriseaftalen med bilag for yderligere beskrivelse af opgavernes omfang. Hovedentrepriseaftalen er baseret på AB 18. Internal identifier: Udbud af hovedentrepriseaftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Works

Main classification (cpv): 45000000 Construction work

Options:

Description of the options: Kontrakten indeholder en række variable ydelser og optioner, som er præciseret i tilbudslisten

5.1.2. Place of performance

Postal address: Strandgården 11-15 og 19-21

Town: Ishøj

Postcode: 2635

Country subdivision (NUTS): Københavns omegn (DK012)

Country: Denmark

5.1.3. Estimated duration

Duration: 2 Years

5.1.5. Value

Estimated value excluding VAT: 103 000 000,00 DKK

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

Additional information: Generelt om deltagelse i udbudsproceduren: Deltagelse i udbuddet kan kun ske elektronisk via ordregivers anvendte elektroniske udbudssystem. Udbuddet er tilgængeligt på byggeprojekt.dk. Spørgsmål skal stilles som angivet i udbudsbetingelserne. Ansøgningen skal indeholde et udfyldt og underskrevet ESPD for ansøgeren, samt evt. udfyldt og underskrevet støtteerklæringer, se i øvrigt udbudsbetingelserne. Derudover bør ansøgningen indeholde en underskrevet erklæring om Ruslandsanktioner. Ansøgningen vil ikke blive taget i betragtning, hvis ansøger er omfattet af en af de obligatoriske udelukkelsesgrunde i udbudslovens §§ 135 eller 136. Det samme gælder, hvis ansøger er omfattet af den frivillige udelukkelsesgrund i udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2. Dette gælder dog ikke, hvis ansøger i overensstemmelse med udbudslovens § 138 om self-cleaning kan dokumentere, at ansøger er pålidelig. Hvis ansøger ønsker at anvende reglen om self-cleaning i udbudslovens § 138, skal der til ansøgningen vedlægges dokumentation for, at ansøger pålidelig Dokumentation for oplysninger afgivet i ESPD'et: AAB forventer at anmode om dokumentation for oplysninger angivet i ESPD i forbindelse med tilbudsevalueringen. Det kan dog ske tidligere, hvis AAB finder særlig anledning til dette jf. udbudslovens § 151, stk. 2. AAB vil anmode tilbudsgiver om at fremlægge dokumentation i henhold til udbudslovens §§ 153-155. For danske virksomheder anmoder AAB om serviceattester, der er maksimalt 6 måneder gamle regnet fra datoen for tilbudsfristen. Tilbudsgiver skal sende dokumentation for alle virksomheder, der er blevet bedt om at indlevere serviceattest (dvs. også evt. støttende enheder og konsortiedeltagere). Når evalueringen er gennemført, indhenter AAB

dokumentation for økonomisk og finansiell formåen via offentligt tilgængelige registre (f.eks. www.virk.dk). I det omfang, de økonomiske nøgletal ikke fremgår af de offentligt tilgængelige registre, vil AAB anmode tilbudsgiveren om at eftersende oplysningerne inden tildeling af kontrakten. De indsendte referencer udgør dokumentation for teknisk og faglig formåen.

Udvælgelse af ansøgere: Bygherren prækvalificerer iht udbudslovens § 59 5 ansøgere. Hvis der modtages flere ansøgninger fra ansøgere, der er egnede til at udføre opgaven, vil bygherren udvælge de 5 bedst egnede ansøgere. Det bemærkes, at hver ansøger kun kan indgive én ansøgning om prækvalifikation. Vedr. anslået værdi: Værdien af totalrådgiveraftalen er estimeret til ca. 129 mio. inkl. moms (103 mio. kr. ekskl. moms), men det bemærkes, at beløbet er et skøn over den forventede kontraktsum for hele kontraktens løbetid.

Opmærksomheden henledes på, at udbuddet er omfattet af artikel 5k i forordning (EU) nr. 833 /2014 med senere ændringer. Bestemmelsen indeholder et forbud mod at tildele kontrakter til russiske virksomheder og russisk kontrollerede virksomheder mv. (se nærmere artikel 5k, stk. 1, for den præcise afgrænsning af de aktører, der er omfattet af forbuddet). Inden kontrakten indgås, skal der indsendes en underskrevet erklæring om Ruslandsanktioner. En skabelon er vedlagt udbudsmaterialet. Ordregiver er berettiget til at anmode ansøger/tilbudsgiver om at supplere, præcisere eller fuldstændiggøre oplysninger i overensstemmelse med udbudslovens § 159, stk. 5.

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Notice

Criterion: Other economic or financial requirements

Description of selection criterion: For at kunne komme i betragtning skal tilbudsgiveren opfylde de tre nedenstående krav til nettoomsætning, egenkapital og soliditetsgrad i det seneste offentliggjorte årsregnskab: Nettomsætning på 100.000.000 DKK, egenkapital på 20.000.000 DKK og soliditetsgrad på 20 %. Hvis ansøgeren ikke opfylder et eller flere af de stillede krav, henledes opmærksomheden på muligheden for efter udbudslovens § 144 at støtte tilbuddet på den økonomiske og finansielle formåen hos andre enheder. Baserer ansøger sig på andre enheders økonomiske og finansielle formåen i relation til opfyldelse af minimumskrav til egnethed, kræver AAB, at ansøger og de pågældende enheder hæfter solidarisk for kontraktens gennemførelse.

Criterion: References on specified works

Description of selection criterion: For at sikre, at tilbudsgiveren besidder den nødvendige faglige kompetence, er det et krav, at tilbudsgiver opfylder nedenstående krav til teknisk og faglig formåen: Totalrådgiver skal dokumentere erfaring med: a. at mindst en reference viser erfaring som hoved/total/storentreprenør i forbindelse med renovering, ombygning eller tilbygning/nybygning af et projekt for en almen boligorganisation. b. at mindst en reference viser erfaring med sanering – og nedrivning af bygning inkl. Ansvar for håndtering af både forurenende og miljøfarlige stoffer, herunder f.eks. PCB og tungmetaller. Det samme referenceprojekt kan godt dokumentere erfaring med A) og B) angivet ovenfor. Hvis ansøgeren ikke opfylder det stillede krav, henledes opmærksomheden på muligheden for efter udbudslovens § 144 at støtte ansøgningen på den tekniske og faglige formåen hos andre enheder. Den/de aktør(er), der stiller sin tekniske og/eller faglige formåen til rådighed for ansøgeren, skal underskrive en støtteerklæring, jf. nærmere herom i udbudsbetingelserne. Baserer ansøger sig på andre enheders faglige erfaringer vedrørende udførelsen af konkrete dele af ydelserne, som kontrakten omfatter, skal de konkrete dele af ydelserne under kontrakten udføres af den enhed, som ansøger baserer sig på. Der må maksimalt vedlægges 5 referencer. Vedlægger ansøgeren mere end 5 referencer, medtages alene de fem første referencer ved vurderingen af ansøgningen. Ansøger kan vedlægge referencerne i et

selvstændigt dokument, og hver reference må kun fylde to A4-side med letlæseligt skrift. Fylder en reference mere end to A4-sider, medtages alene de første to A4-sider ved vurderingen. Referencerne må ikke være ældre end fem år, regnet fra byggeriets aflevering. Referencer, som er ældre end 5 år, vil ikke blive taget i betragtning.

Criterion: References on specified works

Description of selection criterion: Bygherren prækvalificerer iht udbudslovens §59 5 ansøgere. Hvis der modtages flere ansøgninger fra ansøgere, der er egnede til at udføre opgaven, vil bygherren udvælge de 5 bedst egnede ansøgere efter nedenstående kriterier. Udvalgelsen blandt de egnede ansøgere vil ske på baggrund af ansøgernes medsendte referencer. Udvalgelsen af ansøgere vil ske som en samlet vurdering af de vedlagte referencer og deres indhold i forhold til den udbudte hovedentrepriseaftale. I den forbindelse vil Bygherren lægge særligt vægt på, at de vedlagte referencer er så sammenlignelige med det udbudte projekt som muligt, med særlig vægt på følgende forhold: a. erfaring som hoved- eller storentreprenør i forbindelse med renovering, ombygning eller tilbygning/nybygning af et projekt for en almen boligorganisation. b. at en væsentlig del af referencerne vedrører træbyggeri. c. erfaring med gennemførelse af byggeprojekter hvor bæredygtighed har spillet en væsentlig rolle. Herunder særligt fokus på projekter med direkte genbrug af materialer, genbrug af installationer og tekniske komponenter samt brug af biogene materialer. d. at referencer har en størrelse og indhold, der er sammenlignelig med det udbudte projekt. Her menes projekter med tilsvarende areal og blandede funktioner som f.eks. beboerhus/forsamlingshus i kombination med udadvendt erhverv. Ansøgere kan vedlægge i alt 5 referencer inklusive de referencer, der vedlægges til opfyldelse af mindstekravene, jf. ovenfor. Følgende oplysninger bør angives for hver reference: 1. Navn på bygherre og kontaktperson samt eventuelt udtalelse fra denne. 2. Bebyggelsens art i form af f.eks. kulturhus, museum, institutionsbyggeri, ungdomsboliger eller en kombination af disse. 3. Kort projektbeskrivelse, herunder byggeriets fysiske udformning i form af højde (antal etageplaner) og bruttokvadratmeter, særligt bæredygtige tiltag samt geografiske placering. 4. Opførelsestidspunkt, herunder afleveringsdato. 5. Entrepriseform. 6. Entrepresesum. 7. Ansøgers rolle og ansvar i projektet.

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 5

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Description: Der henvises til udbudsbetingelsernes punkt 6 for nærmere beskrivelse af tildelingskriteriet

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 40

Criterion:

Type: Quality

Description: Angår kvalitet og bæredygtighed. Der henvises til udbudsbetingelsernes punkt 6 for nærmere beskrivelse af tildelingskriteriet

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 20

Criterion:

Type: Quality

Description: Angår proces og tilgang til opgaven. Der henvises til udbudsbetingelsernes punkt 6 for nærmere beskrivelse af tildelingskriteriet

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 30

Criterion:

Type: Quality

Description: Angår organisation og CV'er. Der henvises til udbudsbetingelsernes punkt 6 for nærmere beskrivelse af tildelingskriteriet

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 10

5.1.11. Procurement documents

Address of the procurement documents: https://app.byggeprojekt.dk/webapp/public/2123-AAB_Afd._55_-_Lokalcenter

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: https://app.byggeprojekt.dk/webapp/public/2123-AAB_Afd._55_-_Lokalcenter

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Danish

Electronic catalogue: Allowed

Variants: Not allowed

Deadline for receipt of requests to participate: 08/04/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Conditions relating to the performance of the contract: Der er stillet kontraktmæssig krav om arbejdsklausul og sociale klausuler. AB 18 er gældende for aftalen

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Klagenævnet for Udbud

Information about review deadlines: I henhold til lov om Klagenævnet for Udbud gælder følgende frister for indgivelse af klage: 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. seks 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 standstillperioden, jf. klagenævnslovens § 6, stk. 4. I tilfælde, hvor klagen ikke er indgivet i standstillperioden, skal klageren tillige angive, hvorvidt der begæres opsættende virkning af klagen, jf. klagenævnslovens § 12, stk. 1

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Boligforeningen AAB

Organisation providing offline access to the procurement documents: Boligforeningen AAB

Organisation providing more information on the review procedures: Konkurrence og Forbrugerstyrelsen

Organisation receiving requests to participate: Boligforeningen AAB

Organisation processing tenders: Boligforeningen AAB

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Boligforeningen AAB
Registration number: 31428815
Department: afd. 55
Postal address: Havneholmen 21
Town: København
Postcode: 1561
Country subdivision (NUTS): Byen København (DK011)
Country: Denmark
Contact point: Julie Gerberg Carlsen
Email: jgc@mowe.dk
Telephone: +4561245146
Internet address: <https://aab.dk/>
Buyer profile: <https://aab.dk/>

Roles of this organisation:

Buyer
Organisation providing additional information about the procurement procedure
Organisation providing offline access to the procurement documents
Organisation receiving requests to participate
Organisation processing tenders

8.1. ORG-0002

Official name: Klagenævnet for Udbud
Registration number: 37795526
Postal address: Nævnenes Hus, Toldboden 2
Town: Viborg
Postcode: 8800
Country subdivision (NUTS): Vestjylland (DK041)
Country: Denmark
Email: klfu@naevneneshus.dk
Telephone: +4572405600

Internet address: <https://naevneneshus.dk/startdinklage/klagenaevnetforudbud/>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. ORG-0003

Official name: Konkurrence og Forbrugerstyrelsen

Registration number: 10294819

Postal address: Carl Jacobsens Vej 35

Town: Valby

Postcode: 2500

Country subdivision (NUTS): Byen København (DK011)

Country: Denmark

Email: kfst@kfst.dk

Telephone: +4541715000

Internet address: <https://kfst.dk/>

Roles of this organisation:

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0000

Official name: Publications Office of the European Union

Registration number: PUBL

Town: Luxembourg

Postcode: 2417

Country subdivision (NUTS): Luxembourg (LU000)

Country: Luxembourg

Email: ted@publications.europa.eu

Telephone: +352 29291

Internet address: <https://op.europa.eu>

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 67f28648-7e22-4fb2-9aab-1d83502d9e21 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 06/03/2026 19:14:51 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Languages in which this notice is officially available: Danish

Notice publication number: 166282-2026

OJ S issue number: 48/2026

Publication date: 10/03/2026