

Denmark-Tilst: Construction work
OJ S 112/2020 11/06/2020
Contract award notice
Works

Legal Basis:

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: AL2bolig
National registration number: 39745216
Postal address: Langkærvej 2F
Town: Tilst
NUTS code: DK042 Østjylland
Postal code: 8381
Country: Denmark
Contact person: Allan Werge
E-mail: alw@al2bolig.dk
Telephone: +45 87459191
Internet address(es):
Main address: www.al2bolig.dk

I.4. Type of the contracting authority

Body governed by public law

I.5. Main activity

Housing and community amenities

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement**II.1.1. Title**

Samarbejdsaftale og totalentreprisekontrakt vedrørende opførelse af 9 375 m2 støttede almene familieboliger

II.1.2. Main CPV code

45000000 Construction work

II.1.3. Type of contract

Works

II.1.4. Short description

Aftalen indebærer indgåelse af samarbejdsaftale mellem AabyCity Holding ApS, JCN Bolig A/S og AL2bolig om opførelse af 9 375 m2 støtteberettigede almene familieboliger med ca. 850 m2 tilhørende kælder som led i realisering af byudviklingsprojekt i henhold til Aarhus Kommunes lokalplan 1032.
Samarbejdsaftalen indebærer salg af areal og byggeretter fra AabyCity Holding ApS til JCN Bolig A/S, som

herefter videreoverdrager areal og byggeretter til AL2 Bolig som led i en samlet aftale, hvor JCN Bolig A/S som "delegeret bygherre" også forestår opførelse af de almene familieboliger jf. almenboliglovens § 116 i henhold til en med AL2 bolig indgået totalentreprisekontrakt.

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

II.1.7. Total value of the procurement

Value excluding VAT: 163 023 222,00 DKK

II.2. Description

II.2.2. Additional CPV code(s)

71500000 Construction-related services, 45211341 Flats construction work

II.2.3. Place of performance

NUTS code: DK042 Østjylland

Main site or place of performance: Søren Frichs Vej 51, 8230 Åbyhøj

II.2.4. Description of the procurement

AabyCity Holding ApS ("ACH") ejer ejendommen matr.nr. 5ce, Åby By, Åby, beliggende Søren Frichs Vej 51, 8230 Åbyhøj ("Ejendommen"), som overdrages til JCN Bolig A/S ("JCN") med henblik på JCN's videreoverdragelse af Ejendommen til AL2bolig.

ACH har ejet og udviklet det område, som er omfattet af Aarhus Kommunes Lokalplan 1032. I henhold til lokalplan 1032 skal 20 % af bebyggelsen i lokalplanområdet opføres som almene boliger på en del af byggefelt B. Byggefelt B er udstykket som matr.nr. 5 ce Åby By, Åby. De 20 %, svarer til 9 480 m² byggeret, som således skal udnyttes på Ejendommen.

JCN forpligter sig som led i samarbejdet sig til at sikre, at der ved udnyttelse af byggeretten etableres min. 9 375 kvadratmeter støtteberettigede familieboliger jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. § 17 samt i tillæg hertil ca. 850 kvadratmeter kælder.

Ligeledes i henhold til lokalplanen skal der i stueetagen på det byggeri, der opføres på Ejendommen, placeres publikumsorienterede funktioner i form af erhvervslokaler. Det er i henhold til den lovgivning, som almene boligorganisationer er underlagt, som udgangspunkt ikke muligt for almene boligorganisationer at opføre og/eller eje erhvervslokaler. På denne baggrund etableres der i samme bygning uafhængigt af det almene byggeri en erhvervsejerlejlighed med et areal på 308 m² ("Erhvervslejligheden").

Sideløbende hermed ønsker ACH at opføre et privat boligbyggeri med JCN som totalentreprenør på nabogrunden. Dette byggeri er påbegyndt.

Som led i samarbejdet indgås der en købsaftale, hvorved AL2Bolig erhverver Ejendommen til opførelse af de almene boliger fra JCN. Med henblik på etablering af Erhvervslejligheden, er Ejendommen solgt med en byrde herom, hvorefter byggeret til Erhvervslejligheden fortsat ejes af JCN. Når Erhvervslejligheden er opført, sælges den tilbage fra JCN til ACH i henhold til særskilt aftale herom. Byggeriet på Ejendommen opdeles således i 2 ejerlejligheder bestående af henholdsvis de almene familieboliger og Erhvervslejligheden.

Det er fra JCN's side en forudsætning for overdragelse af Ejendommen til AL2Bolig, at AL2Boligs Projekt opføres af JCN i henhold til reglerne i almenboliglovens § 116 (den delegerede bygherremodel). JCN skal udbyde de opgaver, der er knyttet til AL2Boligs projekt, i det omfang der er pligt til at foretage udbud. JCN ville således ikke overdrage Ejendommen til AL2Bolig, hvis AL2Bolig ikke samtidig forpligtede sig til at lade JCN opføre AL2Boligs projekt på Ejendommen som delegeret bygherre. Der indgås derfor totalentreprisekontrakt mellem AL2Bolig og JCN med henblik på selve etableringen af de almene boliger.

De samlede aftalesummer er fordelt på:

- Købesum for grund og byggeret inkl. tilslutningsafgifter og opfyldelse af fælles forpligtelser i lokalplanområdet i relation til byggemodning, udenomsarealer og parkering: 51 641 222 DKK (inkl. moms i det omfang ydelsen er pålagt moms)
- Entreprise- og rådgiveromkostninger: 113 739 599 DKK inkl. moms
- Delegeret bygherreonorar (styring, etablering og drift af byggeplads, uforudsete omkostninger, indeksering, udtørring, vinter- og vejrligsforanstaltninger, byggetilladelse m.v): 25 487 901 DKK inkl. moms.

Den samlede værdi af totalentrepriseraftalen udgør herefter forventet 139 227 500 DKK inkl. moms svarende til 111 382 000 DKK ekskl. moms.

I det omfang at de skønnede omkostninger til entreprise- og rådgiveromkostninger efter afholdt udbud viser sig at overstige det ovenfor anførte beløb, forhøjes totalentreprisesummen med det overskydende beløb, mens købesum for grund og byggeret reduceres tilsvarende.

II.2.5. Award criteria

Price

II.2.11. Information about options

Options: no

II.2.13. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds:
no

II.2.14. Additional information

Kontrakten er tildelt uden forudgående udbud, hvorfor der heller ikke er anvendt tildelingskriterier i forbindelse med indgåelse af aftalen. Udfyldes af bekendtgørelsens pkt. II. 2.5 har således alene fundet sted, da færdiggørelse af bekendtgørelsen af tekniske årsager forudsætter dette.

Section IV: Procedure

IV.1. Description

IV.1.1. Type of procedure

Award of a contract without prior publication of a call for competition in the Official Journal of the European Union in the cases listed below

- The works, supplies or services can be provided only by a particular economic operator for the following reason:
 - absence of competition for technical reasons

Explanation:

Der henvises indledningsvist til den udførlige beskrivelse af aftalesetupet i bekendtgørelsens pkt. II.2.4.

Aftale med JCN Bolig A/S om erhvervelse af grund og byggeret er efter AL2boligs opfattelse undtaget fra udbud i medfør af undtagelsen i udbudslovens § 21, nr. 1, da aftalen vedrører erhvervelse af fast ejendom og rettigheder hertil.

Aftale med JCN Bolig A/S om varetagelse af forpligtelser som delegeret bygherre for AL2bolig er efter AL2boligs opfattelse undtaget fra udbudspligt i medfør af udbudslovens § 80, stk. 3, da AL2bolig grundet lokalplanens krav om etablering af almene boliger på det pågældende

byggefelt kun kan etablere boligerne på den pågældende matrikel, og da JCN Bolig A/S' salg af matrikel og byggeret er betinget af, at der samtidig indgås totalentreprisekontrakt med AL2bolig om varetagelse af opførelse af de almene boliger.

Det bemærkes i den forbindelse, at det efter AL2boligs opfattelse tillige følger forudsætningsvist af almenboliglovens § 116 samt bekendtgørelse nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger mv. § 24, at almene boligforeninger i situationer som denne uden forudgående udbud kan tildele kontrakter til private aktører om varetagelse af delegerede bygherreforpligtelser.

Endeligt er det AL2boligs opfattelse, at AL2bolig lovligt kan delegere pligten til at udbyde resterende entreprise- og rådgiveraftaler til JCN Bolig A/S, således JCN Bolig A/S - som befuldmægtiget for AL2bolig - udbyder aftalerne. Der henvises i den forbindelse ligeledes til almenboliglovens § 116 og forarbejderne hertil samt bekendtgørelse nr. 14 af 9. januar 2020 om støtte til almene boliger mv. § 24 samt til praksis fra EU-domstolen om brug af fuldmagtsmodellen jf. bl.a. EU-domstolens dom i sag C-399/98 - Ordine - af 12. juli 2001.

IV.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

IV.2. Administrative information

IV.2.1. Previous publication concerning this procedure

Notice number in the OJ S: [2020/S 066-156718](#)

IV.2.8. Information about termination of dynamic purchasing system

IV.2.9. Information about termination of call for competition in the form of a prior information notice

Section V: Award of contract

Contract No: 1

Title:

Samarbejdsaftale og totalentreprisekontrakt vedrørende opførelse af 9 375 m2 støttede almene familieboliger

A contract/lot is awarded: yes

V.2. Award of contract

V.2.1. Date of conclusion of the contract

28/05/2020

V.2.2. Information about tenders

Number of tenders received: 1

Number of tenders received from SMEs: 0

Number of tenders received from tenderers from other EU Member States: 0

Number of tenders received from tenderers from non-EU Member States: 0

Number of tenders received by electronic means: 0

The contract has been awarded to a group of economic operators: no

V.2.3.

Name and address of the contractor

Official name: JCN Bolig A/S
National registration number: 12245343
Postal address: J. Chr. Nielsens Vej 1
Town: Vildbjerg
NUTS code: DK04 Midtjylland
Postal code: 7480
Country: Denmark
E-mail: post@jcn-bolig.dk
The contractor is an SME: no

V.2.4. Information on value of the contract/lot

Initial estimated total value of the contract/lot: 163 023 222,00 DKK
Total value of the contract/lot: 163 023 222,00 DKK

V.2.5. Information about subcontracting

The contract is likely to be subcontracted Value or proportion likely to be subcontracted to third parties Value excluding VAT: 90 000 000,00 DKK Short description of the part of the contract to be subcontracted:
Samtlige tekniske rådgivningsydelser og fagentrepriser forventes udført i underentreprise.

Section VI: Complementary information

VI.3. Additional information**VI.4. Procedures for review****VI.4.1. Review body**

Official name: Klagenævnet for Udbud
Postal address: Nævnenes Hus, Toldboden 2
Town: Viborg
Postal code: 8800
Country: Denmark
Telephone: +45 72405708

VI.4.3. Review procedure

Precise information on deadline(s) for review procedures:
I tilfælde hvor ordregiveren forud for kontraktindgåelse har offentliggjort en bekendtgørelse i Den Europæiske Unions Tidende, hvoraf det fremgår, at ordregiveren agter at indgå kontrakt med en bestemt virksomhed, og denne bekendtgørelse indeholder en begrundelse for ordregiverens 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 ordregiverens beslutning om, at ordregiveren 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. lov om Klagenævnet for Udbud m.v. § 7, stk. 3 (loven kan hentes på www.retsinformation.dk). Klagen skal vedlægges et klagegebyr på 20 000 DKK.

VI.4.4. Service from which information about the review procedure may be obtained

Official name: Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

Postal address: Carl Jacobsens Vej 35
Town: Valby
Postal code: 2500
Country: Denmark
E-mail: kfst@kfst.dk
Internet address: www.kfst.dk

VI.5. Date of dispatch of this notice

09/06/2020