

Denmark-Copenhagen: Buying and selling of real estate**OJ S 196/2021 08/10/2021****Contract award notice****Services****Legal Basis:**

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme og Indkøb

National registration number: 64942212

Postal address: Borups Allé 177

Town: København NV

NUTS code: DK01 Hovedstaden

Postal code: 2400

Country: Denmark

Contact person: Philip Danneskiold-Samsøe

E-mail: fe7z@kk.dk

Internet address(es):

Main address: <http://www.kobenhavnsejendomme.kk.dk>

I.4. Type of the contracting authority

Regional or local authority

I.5. Main activity

Housing and community amenities

Section II: Object

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

Køb af ejerlejlighed indrettet til daginstitution på forventet 1 362 m2 med tilhørende legeplads

II.1.2. Main CPV code

70120000 Buying and selling of real estate

II.1.3. Type of contract

Services

II.1.4. Short description

Danica Ejendomsselskab ApS (herefter Danica) opfører på matr.nr. 407 Kongens Enghave, København, beliggende Sluseholmen 6, 2450 KBH SV et byggeri (herefter Projektet). Projektet består af opførelse af et ungdomsboligprojekt og en daginstitution i 5 etager med et forventet samlet areal på 11 770 m2. Københavns Kommune har fået tilbud om at købe den ejerlejlighed, som indrettes til daginstitution (herefter "Ejerlejligheden"). Ejerlejligheden udgør forventet 1 362 m2. Hvis kommunen indgår aftale med sælger om køb af den pågældende ejerlejlighed, vil den blive indrettet til daginstitution af sælger. Den samlede ejendom vil blive

opført, uanset om der indgås aftale med kommunen. Omkostningerne til special indretningen til daginstitution er små, sammenholdt med den samlede pris for grundkøb/køb af ejerlejlighed samt køb af »basisejerlejlighed«. Da der er tale om et samlet og integreret etagebyggeri, er det ikke muligt for Københavns Kommune at købe en byggeret og etablere daginstitution.

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

II.1.7. Total value of the procurement

Value excluding VAT: 40 507 280,00 DKK

II.2. Description

II.2.2. Additional CPV code(s)

45000000 Construction work

II.2.3. Place of performance

NUTS code: DK011 Byen København

Main site or place of performance: Sluseholmen 6, 2450 København SV.

II.2.4. Description of the procurement

Projektet er udviklet af Danica uafhængigt af Københavns Kommunes erhvervelse af Ejerlejligheden. Indretning af Ejerlejligheden til daginstitution har således ikke været afgørende for Projektets udformning eller realisering. Ejerlejligheden udgør under 11,57 % af Projektets samlede areal. Hverken Projektet eller Ejerlejlighedens konstruktion opfylder krav, som er specificeret af Københavns Kommune med henblik på kommunens køb og benyttelse af Ejerlejligheden, og som har afgørende indflydelse på arbejdets art eller projektering.

Med henblik på kommunens brug af Ejerlejligheden til daginstitution udfører Danica visse indretningsmæssige tilpasninger af Ejerlejligheden. Disse tilpasninger udgør en ubetydelig del af de samlede byggeomkostninger ved Projektet og langt under tærskelværdien for udbud af offentlige bygge- og anlægskontrakter i henhold til Udbudsloven. Daginstitutionen projekteres af Danica og dennes rådgivere. Danica leverer Ejerlejligheden som nøglefærdig daginstitution. Danica etablerer en legeplads til brug for daginstitutionen på dele af matriklen. Legepladsen indgår i ejendommens udendørs arealer. Der er således offentlig adgang til legepladsen uden for daginstitutionens åbningstid.

Der er tale om køb af fast ejendom, hvilket er undtaget fra udbudspligt, jf. udbudslovens § 21, stk. 1, nr. 1. Da ejerlejligheden indrettes til daginstitution, er der et element af skræddersyet byggeri over erhvervelsen af ejerlejligheden. Det skræddersyede element er dog begrænset. Hertil kommer, at selve indretningen til daginstitution kun udgør et accessorisk element i forhold til den samlede etablering af selve den erhvervede ejerlejlighed. Såvel de samlede opførelsesomkostninger for ejerlejligheden som værdien af det skræddersyede element (indretning til daginstitution med tilhørende legeplads) er under tærskelværdien i udbudsloven, når grundkøbesum/byggeretspris fradrages.

Ejerlejligheden er beliggende i en samlet bebyggelse på forventet 5 etager, hvor der hovedsageligt opføres ungdomsboliger og daginstitution. Under den samlede bebyggelse etableres der parkeringskælder, og daginstitutionen er således beliggende oven på parkeringskælderen og hænger dermed konstruktionsmæssigt sammen med det samlede byggeri. Da der er tale om et samlet og integreret byggeri, er det ikke muligt for Københavns Kommune blot at købe en byggeret og så selv etablere daginstitutionen på matriklen.

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

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 procurement falls outside the scope of application of the directive

Explanation:

Der er tale om køb af fast ejendom, hvilket er undtaget fra udbudspligt, jf. udbudslovens § 21, stk. 1, nr. 1. Københavns Kommune opfatter derfor købet som værende undtaget udbudspligt, jf. udbudslovens § 21, stk. 1, nr. 1. Hertil kommer, at selve indretningen til daginstitution med tilhørende legeplads kun udgør et accessorisk element i forhold til den samlede etablering af selve den erhvervede ejerlejlighed. Såvel de samlede opførelsesomkostninger for ejerlejligheden som værdien af det skræddersyede element (indretning til daginstitution) er under tærskelværdien i udbudsloven, når grundkøbesum/byggeretspris fradrages.

Som anført er det skræddersyede element meget begrænset. Hverken Projektet eller Ejerlejlighedens konstruktion opfylder krav, som er specificeret af Københavns Kommune med henblik på kommunens køb og benyttelse af Ejerlejligheden, og som har afgørende indflydelse på arbejdets art eller projektering. Projektet er udviklet af Danica uafhængigt af Københavns Kommunes erhvervelse af Ejerlejligheden. Indretning af Ejerlejligheden til daginstitution har således ikke været afgørende for Projektets udformning eller realisering. Ejerlejligheden udgør under 11,57 % af Projektets samlede areal.

Ejerlejligheden er som anført beliggende i en samlet etagebebyggelse, hvor der opføres ungdomsboliger og daginstitution. Under den samlede bebyggelse etableres der parkeringskælder, og daginstitutionen er således beliggende oven på parkeringskælderen og hænger dermed konstruktionsmæssigt sammen med det samlede byggeri. Ejerlejligheden skal derfor opføres i logistisk sammenhæng med den samlede opførelse af bebyggelsen.

Endelig bemærkes det, at Københavns Kommune ikke har mulighed for at erhverve ejerlejligheden på anden vis end via sælger. Det er ikke muligt at købe ejerlejlighed og byggeret og selv forestå opførelsen, da daginstitutionen udgør en integreret del af det samlede byggeri. Opførelsen kan derfor kun ske via sælger.

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: no

IV.2. Administrative information

IV.2.1. Previous publication concerning this procedure

Notice number in the OJ S: [2021/S 129-343629](#)

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

Title:

Køb af ejerlejlighed indrettet til daginstitution på forventet 1 362 m2 med tilhørende legeplads

A contract/lot is awarded: yes

V.2. Award of contract

V.2.1. Date of conclusion of the contract

14/09/2021

V.2.2. Information about tenders

Number of tenders received: 1

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

V.2.3. Name and address of the contractor

Official name: Danica Ejendomsselskab ApS

National registration number: 24919714

Postal address: Holmens Kanal 2 - 12

Town: København K

NUTS code: DK011 Byen København

Postal code: 1060

Country: Denmark

The contractor is an SME: no

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

Initial estimated total value of the contract/lot: 40 507 280,00 DKK

Total value of the contract/lot: 40 507 280,00 DKK

V.2.5. Information about subcontracting

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

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

Telephone: +45 41715000

Internet address: www.kfst.dk

VI.5. Date of dispatch of this notice

04/10/2021