

166282-2026 - Mise en concurrence

Danemark – Travaux de construction – Udbud af hovedentrepriseraftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55

OJ S 48/2026 10/03/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Travaux

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Boligforeningen AAB

Adresse électronique: jgc@mowe.dk

Forme juridique de l'acheteur: Organisme de droit public

Activité du pouvoir adjudicateur: Logement et équipements collectifs

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Udbud af hovedentrepriseraftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55

Description: Begrænset udbud efter udbudslovens §§ 58-60

Identifiant de la procédure: c1642197-b606-4901-8346-0f0e0cc9c0a4

Identifiant interne: Udbud af hovedentrepriseraftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55

Type de procédure: Restreinte

La procédure est accélérée: non

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45000000 Travaux de construction

2.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Strandgården 11-15 og 19-21

Ville: Ishøj

Code postal: 2635

Subdivision pays (NUTS): Københavns omegn (DK012)

Pays: Danemark

2.1.3. Valeur

Valeur estimée hors TVA: 103 000 000,00 DKK

2.1.4. Informations générales

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Avis

Participation à une organisation criminelle: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 1

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

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

Infraktionen terroristes ou infraktionen liées aux activités terroristes: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 4
Blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 5
Travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains: Udbudslovens § 135, stk.1, nr. 6
Manquement à l'obligation relative au paiement d'impôts et taxes: Udbudslovens § 135, stk. 3
Manquement à l'obligation relative au paiement de cotisations de sécurité sociale: Udbudslovens § 135, stk. 3
Conflit d'intérêt créé par sa participation à la procédure de passation de marché: Udbudslovens § 136, nr. 1
Association directe ou indirecte à la préparation de cette procédure de passation de marché: Udbudslovens § 136, nr. 2
Fausses déclarations, dissimulation d'informations, incapacité de présenter les documents requis ou obtention d'informations confidentielles sur cette procédure: Udbudslovens § 136, nr. 3
Faute professionnelle grave: Udbudslovens § 136, nr. 4
Faillite: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Insolvabilité: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Concordat: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Situation analogue à la faillite prévue dans la législation nationale: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
Biens administrés par un liquidateur: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2
État de cessation d'activités: Udbudslovens § 137, stk. 1, nr. 2

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: 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 hovedentrepriseraftalen med bilag for yderligere beskrivelse af opgavernes omfang. Hovedentrepriseraftalen er baseret på AB 18. Identifiant interne: Udbud af hovedentrepriseraftale vedrørende totalrenovering af Ishøj Lokalcenter - AAB afd. 55

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Travaux

Nomenclature principale (cpv): 45000000 Travaux de construction

Options:

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

5.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Strandgården 11-15 og 19-21

Ville: Ishøj

Code postal: 2635

Subdivision pays (NUTS): Københavns omegn (DK012)

Pays: Danemark

5.1.3. Durée estimée

Durée: 2 Ans

5.1.5. Valeur

Valeur estimée hors TVA: 103 000 000,00 DKK

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): oui

Le marché en question convient aussi aux petites et moyennes entreprises (PME): oui

Informations complémentaires: 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 finansiel 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. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Avis

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: For at kunne komme i betragtning skal tilbudsgiveren opfylde de tre nedenstående krav til nettoomsætning, egenkapital og soliditetsgrad i det seneste offentliggjorte årsregnskab: Nettoomsætning 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.

Critère: Références sur des travaux spécifiés

Description du critère de sélection: 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. Vedlægges 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.

Critère: Références sur des travaux spécifiques

Description du critère de sélection: 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. Udvælgelsen blandt de egnede ansøgere vil ske på baggrund af ansøgernes medsendte referencer. Udvælgelsen 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. Entreprisenum. 7. Ansøgers rolle og ansvar i projektet.

Informations sur la seconde étape d'une procédure en deux étapes:

Nombre minimal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 5

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Prix

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

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 40

Critère:

Type: Qualité

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

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 20

Critère:

Type: Qualité

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

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 30

Critère:

Type: Qualité

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

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 10

5.1.11. Documents de marché

Adresse des documents de marché: https://app.byggeprojekt.dk/webapp/public/2123-AAB_Afd._55_-_Lokalcenter

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

Adresse de soumission: https://app.byggeprojekt.dk/webapp/public/2123-AAB_Afd._55_-_Lokalcenter

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: danois

Catalogue électronique: Autorisée

Variante: Non autorisée

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 08/04/2026 12:00:00 (UTC+02:00) Heure de l'Europe orientale, heure d'été de l'Europe centrale

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Conditions relatives à l'exécution du contrat: Der er stillet kontraktmæssig krav om arbejdsklausul og sociale klausuler. AB 18 er gældende for aftalen

Facturation électronique: Requise

La commande en ligne sera utilisée: oui

Le paiement électronique sera utilisé: oui

5.1.15. Techniques

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Klagenævnet for Udbud

Description des délais d'introduction des procédures de recours: 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 qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: Boligforeningen AAB

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché: Boligforeningen AAB

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours: Konkurrence og Forbrugerstyrelsen

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures: Boligforeningen AAB

Organisation qui traite les offres: Boligforeningen AAB

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: Boligforeningen AAB

Numéro d'enregistrement: 31428815

Département: afd. 55

Adresse postale: Havneholmen 21

Ville: København

Code postal: 1561

Subdivision pays (NUTS): Byen København (DK011)

Pays: Danemark

Point de contact: Julie Gerberg Carlsen

Adresse électronique: jgc@mowe.dk

Téléphone: +4561245146

Adresse internet: <https://aab.dk/>

Profil de l'acheteur: <https://aab.dk/>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures

Organisation qui traite les offres

8.1. ORG-0002

Nom officiel: Klagenævnet for Udbud

Numéro d'enregistrement: 37795526

Adresse postale: Nævnenes Hus, Toldboden 2

Ville: Viborg

Code postal: 8800
Subdivision pays (NUTS): Vestjylland (DK041)
Pays: Danemark
Adresse électronique: klfu@naevneneshus.dk
Téléphone: +4572405600
Adresse internet: <https://naevneneshus.dk/startdinklage/klagenaevnetforudbud/>

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

8.1. ORG-0003

Nom officiel: Konkurrence og Forbrugerstyrelsen
Numéro d'enregistrement: 10294819
Adresse postale: Carl Jacobsens Vej 35
Ville: Valby
Code postal: 2500
Subdivision pays (NUTS): Byen København (DK011)
Pays: Danemark
Adresse électronique: kfst@kfst.dk
Téléphone: +4541715000
Adresse internet: <https://kfst.dk/>

Rôles de cette organisation:

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours

8.1. ORG-0000

Nom officiel: Publications Office of the European Union
Numéro d'enregistrement: PUBL
Ville: Luxembourg
Code postal: 2417
Subdivision pays (NUTS): Luxembourg (LU000)
Pays: Luxembourg
Adresse électronique: ted@publications.europa.eu
Téléphone: +352 29291
Adresse internet: <https://op.europa.eu>

Rôles de cette organisation:

TED eSender

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 67f28648-7e22-4fb2-9aab-1d83502d9e21 - 01
Type de formulaire: Mise en concurrence
Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire
Sous-type d'avis: 16
Date d'envoi de l'avis: 06/03/2026 19:14:51 (UTC+00:00) Heure de l'Europe occidentale, GMT
Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: danois
Numéro de publication de l'avis: 166282-2026
Numéro de publication au JO S: 48/2026
Date de publication: 10/03/2026