

Dato: 9. september 2016

J. nr.: 103577

## **Domea.dk**

Udbud af "Boliger for alle"

- rammeaftaler om totalentreprise m./u. anvisning af byggegrund

## **Det Beskrivende Dokument**

### **Del 1: Prækvalifikationsbetingelser**

Molt Wengel  
Advokatpartnerselskab

Dampfærgevej 27-29, 4. sal  
2100 København Ø

Telefon +45 7022 4999

info@mowe.dk  
www.mowe.dk  
cvr-nr. 2962 9927

## Indholdsfortegnelse

1.	Generelt.....	3
2.	Praktiske oplysninger.....	4
3.	Ansøgning om prækvalifikation .....	7
4.	Udvælgelse af ansøgere (Egnethedsbedømmelse).....	10
5.	Begrænsning af antallet af ansøgere (Udvælgelse af deltagere i dialogen) .....	10

Det Beskrivende Dokument er inddelt i 2 dele:

Del 1: Prækvalifikationsbetingelser

Del 2: Dialog- og Tilbudsfasen

**Dette dokument omhandler del 1: Prækvalifikation.**

Molt Wengel  
Advokatpartnerselskab

Dampfærgevej 27-29, 4. sal  
2100 København Ø

Telefon +45 7022 4999

info@mowe.dk  
www.mowe.dk  
cvr-nr. 2962 9927

## 1. Generelt

### 1.1 Beskrivelse af den udbudte opgave

Københavns Kommune har etableret tre partnerskabsaftaler med udvalgte, almene boligorganisationer om udvikling af koncepter for fremtidens almene bolig.

Domea.dk har i foråret 2016 som det ene partnerskab udarbejdet et koncept i samarbejde med bl.a. Rambøll Arkitekter.

Konceptet tager udgangspunkt i at bygge almene boliger med mulighed for blanding af andre ejerformer (andelsboliger, ejerboliger, private udlejningsboliger), eventuelt med en fælles drift af bygninger og fællesarealer.

Boligerne skal udføres i totalentreprise på baggrund af det beskrivende og illustrerende byggekoncept, som det er beskrevet i den offentliggjorte konceptmappe (program og byggekoncept).

Konceptet er ikke begrænset til Københavns Kommune. Udbuddet er således landsdækkende.

Konceptet udbydes med mulighed for at gennemføre miniudbud i to varianter:

- a. Udbud inkl. tilbud af byggegrund
- b. Udbud af byggeri på bygherrens byggegrund

For beskrivelsen af proces for miniudbud henvises til Rammeaftalen og Opfordringsskrivelsen, bilag A.1.

### 1.2 Beskrivelse af udbudsprocessen

Udbuddet gennemføres som en konkurrencepræget dialog efter reglerne i §§ 67-72 i udbudsloven.

Dette beskrivende dokument indeholder de formelle betingelser for gennemførelse af udbudsprocessen. Det er derfor vigtigt, at ansøgere om prækvalifikation og senere de udvalgte tilbudsgivere sætter sig grundigt ind i dette dokument.

For at opnå en hensigtsmæssig konkurrence vil Domea.dk udvælge op til 6 ansøgere til at indgå i dialogen og efterfølgende give tilbud på rammeaftalen.

På baggrund af drøftelserne under dialogen opdateres udbudsmaterialet og udsendes til de udvalgte ansøgere, som herefter har mulighed for at afgive tilbud på rammeaftalen.

På baggrund af de modtagne tilbud tildeler Domea.dk rammeaftaler til de fire tilbud, der har det bedste forhold mellem pris og kvalitet.

## 2. Praktiske oplysninger

### 2.1 Kort om rådgivers virksomhed

Domea.dk er en af Danmarks største bygge- og boligadministrationer af almene boliger. Domea.dk bistår ca. 100 boligorganisationer eller -selskaber, der tilsammen ejer ca. 52.000 almene boliger i hele landet.

### 2.2 Odregiver

Domea.dk s.m.b.a.  
Oldenburg Alle 3  
Høje Taastrup  
2630 Taastrup

I udbudsmaterialet kaldet "Domea.dk".

Berettiget og forpligtiget under rammeaftalen er de almene boligorganisationer, som indgår totalentreprisekontrakter under rammeaftalen. De almene boligorganisationer, der kan benytte den udbudte rammeaftale, er alle de almene boligorganisationer, som Domea.dk har indgået administrations- og forretningsføreraftaler med.

I bilag A.5 er en liste over de almene boligorganisationer, som Domea.dk er administrationsselskab for per 1. januar 2016. Såfremt administrations- og forretningsføreraftalen mellem Domea.dk og en af de almene boligorganisationer ophører, vil den almene boligorganisation fremadrettet ikke kunne indgå totalentreprisekontrakter under rammeaftalen.

Domea.dk vil repræsentere de almene boligorganisationer i forbindelse med de pågældende boligorganisationers træk på rammeaftalen. Domea.dk vil også selv være berettiget og forpligtet af den udbudte rammeaftale eller totalentreprisekontrakter indgået under rammeaftalen. Domea.dk har dog ret til at overdrage rettigheder og forpligtelser i henhold til en totalentreprisekontrakt til en boligorganisation eller -afdeling, med hvem Domea.dk har en administrations- eller forretningsføreraftale.

### 2.3 Kontaktperson

Domea.dk har udpeget følgende kontaktperson for udbuddet:

Molt Wengel Advokatpartnerselskab  
Dampfærgevej 27-29, 4. sal  
DK-2100 København Ø  
Mailadresse: [udbud@mowe.dk](mailto:udbud@mowe.dk)

Henvendelser om udbuddet bedes venligst angive "Sag nr. 103577" i emnefeltet.

### 2.4 Oversigt over udbudsmaterialet

Molt Wengel  
Advokatpartnerselskab

Dampfærgevej 27-29, 4. sal  
2100 København Ø

Telefon +45 7022 4999

info@mowe.dk  
www.mowe.dk  
cvr-nr. 2962 9927

Udbudsmaterialet er tilgængeligt på iBinder ([www.ibinder.com](http://www.ibinder.com)). Udbudsmaterialets nærmere indhold er beskrevet i Det Beskrivende Dokument, Del 2: Dialog- og tilbuds-fasen.

## 2.5 Tidsplan for udbuddet

Udbudsprocessen forventes at følge nedenstående hovedterminer:

Aktivitet	Starttidspunkt
Udbudsbekendtgørelse publiceres og udbudsmateriale er tilgængeligt på iBinder	9. september 2016
Orienteringsmøde for alle	28. september 2016 kl. 15.00-16.30 hos Rambøll.
Frist for spørgsmål (prækvalifikation)	14. oktober 2016
Frist for prækvalifikation	25. oktober 2016
Invitation til dialog	1. november 2016
Dialogfase	Uge 46 (15.-17. november)
Udsendelse af tilrettet udbudsmateriale	Uge 47
Frist for spørgsmål (tilbud)	5. december 2016
Udsendelse af sidste rettelsesblad i tilbudsperioden	8. december 2016
Frist for afgivelse af tilbud	16. december 2016
Eventuel afklaring af tilbuddenes indhold	Uge 51
Meddelelse af tildelingsbeslutning (tildeling af kontrakt)	6. januar 2017
Udløb af stand still-periode (i alt 10 kalenderdage)	17. januar 2017
Rammeaftalen træder i kraft	18. januar 2017

## 2.6 Orienteringsmøde og spørgsmål

Der afholdes et orienteringsmøde den 28. september 2016 kl. 15.00-16.30 hos Rambøll, Hannemanns Allé 53, 2300 København S, hvor alle kan få oplysninger om udbuddet forud for fristen for ansøgning om prækvalifikation.

Molt Wengel  
Advokatpartnerselskab

Dampfærgevej 27-29, 4. sal  
2100 København Ø

Telefon +45 7022 4999

info@mowe.dk  
www.mowe.dk  
cvr-nr. 2962 9927

Af praktiske hensyn bedes interesserede ansøgere så vidt muligt tilmelde sig orienteringsmødet pr. e-mail: [udbud@mowe.dk](mailto:udbud@mowe.dk) med angivelse af, med hvor mange personer den pågældende virksomhed forventes at deltage i informationsmødet. Tilmelding er dog ikke en betingelse for deltagelse.

Materiale fra orienteringsmødet vil efter mødet blive lagt på iBinder.

Spørgsmål skal stilles på dansk via e-mail [udbud@mowe.dk](mailto:udbud@mowe.dk). Besvarelse af spørgsmål vil ske løbende i anonymiseret form til samtlige tilbudsgivere via iBinder. Såfremt et spørgsmål giver anledning til en konkret tydeliggørelse, justering eller supplering af det foreløbige udbudsmateriale, vil der blive orienteret herom samtidig med besvarelsen af spørgsmålet.

Spørgsmål til prækvalifikationen, der er modtaget senest den 14. oktober 2016, kl. 12:00, forventes besvaret senest 19. oktober 2016 kl. 16.00.

Spørgsmål, der modtages efter den 14. oktober 2016, kl. 12:00, vil blive besvaret, medmindre spørgsmålets karakter ikke gør det muligt at besvare det, senest 6 dage inden ansøgningsfristens udløb.

Spørgsmål, der modtages mindre end 6 dage før ansøgningsfristens udløb, vil ikke blive besvaret.

### 3. Ansøgning om prækvalifikation

Ansøgningen om prækvalifikation skal indeholde mindst ét dokument:

- 1) Underskrevet og udfyldt ESPD med de krævede oplysninger

Hvis ansøgeren efter udbudslovens § 144 støtter ansøgningen på den økonomiske og finansielle eller tekniske og faglige formåen hos en eller flere tredjemænd (andre "enheder") skal ansøgningen endvidere vedlægges:

- 2) Udfyldt og underskrevet ESPD for hver enhed
- 3) Støtteerklæringer eller anden dokumentation, der godtgør, at ansøgeren faktisk råder over den nødvendige økonomiske og finansielle formåen eller tekniske og faglige formåen. Støtteerklæringen eller dokumentationen skal godtgøre, at den pågældende enhed er juridisk forpligtet over for ansøgeren.

Ansøgeren kan bestå af en sammenslutning af virksomheder (et konsortium). I så fald hæfter sammenslutningens deltagere solidarisk over for Domea.dk og de almene boligorganisationer for opfyldelse af rammeaftalen og totalentreprisekontrakter under rammeaftalen. Hvis ansøgeren består af en sammenslutning af virksomheder (konsortier), skal ansøgningen endvidere vedlægges:

- 4) Underskrevet og udfyldt ESPD for hver af sammenslutningens deltagere.

Hvis ansøgeren ønsker at anvende reglen om self-cleaning i udbudslovens § 138 skal ansøgningen endvidere vedlægges den relevante dokumentation for, at ansøgeren er pålidelig.

#### 3.1 ESPD

I overensstemmelse med udbudslovens § 148 underskrives og afleveres et udfyldt og underskrevet ESPD for ansøgeren (samt andre "enheder", jf. afsnit 5 ovenfor). På denne måde afgiver ansøgeren et foreløbigt bevis for, at ansøgeren er egnet til at løse den udbudte opgave og ikke er omfattet af de udelukkelsesgrunde, der gælder for udbuddet

Domea.dk har tilpasset og uploadet den elektroniske ESPD-skabelon på iBinder.

ESPD-filen er en xml-fil og virker kun, når tilbudsgiveren importerer den via eESPD-hjemmesiden <https://ec.europa.eu/growth/toolsdatabases/esp/welcomes>.

Vejledning omkring den elektroniske ESPD-skabelon findes på Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens hjemmeside, <http://www.kfst.dk/Offentlig-Konkurrence/Udbud/Udbuds-regler/ESPD>.

Følgende punkter skal udfyldes i ESPD:

- Del II, pkt. A-D (oplysninger om ansøger)
- Del III, pkt. A-C (udelukkelsesgrunde)
- Del IV, pkt. α
- Del V (udvælgelseskriterier – begrænsning af antallet af kvalificerede ansøgere)
- Del VI (afsluttende erklæringer)

### 3.1.1 *Særligt om Del II, pkt. D (oplysning om underleverandører)*

Ansøgeren kan oplyse, om ansøgeren har til hensigt at anvende underleverandører (underrådgiver/underentreprenør) samt om muligt, hvilke underleverandører (herunder underrådgivere) som ansøgeren har til hensigt at anvende.

Det bemærkes, at ordregiver **IKKE** stiller krav om eller i forbindelse med udvælgelse af prækvalificerede blandt de indkomne ansøgninger tillægger det vægt, om ansøger råder over den faglige og tekniske formåen hos relevante tekniske rådgivere. Det er således fx ikke et krav for at blive prækvalificeret, at ansøger har indgået aftale med en arkitekt eller ingeniør.

### 3.1.2 *Særligt om Del III, pkt. A-C (udelukkelsesgrunde)*

Ansøgeren skal ved afkrydsning i "Nej" for hvert spørgsmål (felt) bekræfte, at ansøgeren ikke er omfattet af de i eESPD'ens pkt. A-C nævnte udelukkelsesgrunde.

### 3.1.3 *Særligt om Del IV, pkt. α (opfyldelse af krav til teknisk og økonomisk formåen)*

Ansøgeren skal ved afkrydsning i "Ja" bekræfte, at ansøgeren lever op til de i afsnit 7 anførte minimumskrav til ansøgerens økonomiske og finansielle formåen.

Dette gælder også, selv om ansøger ikke selv opfylder de anførte minimumskrav, men alene opfylder dem som følge af en anden "enheds" økonomiske og finansielle formåen, jf. udbudslovens § 144 og ovenfor i afsnit 5.

### 3.1.4 *Særligt om Del V*

Ansøgeren skal ved afkrydsning i "Ja" bekræfte, at ansøger har referencer, der belyser ansøgers egnethed til at udføre opgaven. Efter afkrydsning i "Ja" får ansøger mulighed for i at felt at oplyse referencer.

Ansøger kan oplyse højst 10 referencer inden for løsning af tilsvarende opgaver. Følgende oplysninger bør angives for hver reference:

- 1) Navn på bygherre
- 2) Opførelsetidspunkt
- 3) Entrepriseform

- 4) Entrepresesum  
Hvis referencen angår bebyggelse med blandet anvendelse, f.eks. boliger og erhverv, angives entrepresesummen for den del af bebyggelsen, der er boliger. Hvis entrepresesummen for boligbebyggelsen ikke har været opgjort særskilt, må ansøgeren anslå den ud fra sit bedste skøn.
- 5) Kort projektbeskrivelse
- 6) Ansøgers rolle og ansvar i projektet.
- 7) Det samlede byggeris fysiske udformning i form af højde (antal etageplaner) og bruttokvadratmeter.  
Hvis referencen angår bebyggelse med blandet anvendelse, f.eks. boliger og erhverv, angives bruttokvadratmeter tillige for den del af bebyggelsen, der er boliger
- 8) Geografisk placering
- 9) Bebyggelsens art i form af f.eks. erhvervsbyggeri, institutionsbyggeri, ungdomsboliger, plejeboliger, familieboliger eller en kombination af disse
- 10) Hvorvidt byggeriet er etableret på egen grund eller tredjemands grund
- 11) Hvorvidt etableringen af byggeriet er sket i samarbejde med en almen boligorganisation eller anden part, herunder hvor ansøger har optrådt som delegeret bygherre eller fuldmægtig for en almen boligorganisation

Referenceprojekter må maksimalt være 5 år gamle på ansøgningstidspunktet.

Ansøger kan også vedlægge referencerne i et selvstændigt dokument.

## 4. Udvalgelse af ansøgere (Egnhedsbedømmelse)

### 4.1 Udelukkelsesgrunde

Ansøgningen vil ikke blive taget i betragtning, hvis ansøgeren er omfattet af en af de i udbudsbekendtgørelsen anførte udelukkelsesgrunde. Uanset indholdet af den fortrykte ESPD skal udelukkelsen gælde i 4 år fra endelig dom eller vedtaget bødeforlæg, jf. Udbudslovens § 138, stk. 5.

Dette gælder dog ikke, hvis ansøger i overensstemmelse med udbudslovens § 138 om self-cleaning kan dokumentere, at ansøger er pålidelig.

### 4.2 Ansøgerens økonomiske og finansielle formåen

For at sikre, at tilbudsgiveren har de nødvendige økonomiske og finansielle forudsætninger for at løse opgaver under rammeaftalen, er det et krav, at ansøgere om prækvalifikation lever op til minimum 2 af nedenstående 3 krav i sidste regnskabsår;

- a. Egenkapital på minimum kr. 15 mio.
- b. Nettoårsomsætning på minimum kr. 100 mio.
- c. Soliditetsgrad på minimum 15%

Det bemærkes, at totalentreprenøren i forbindelse med træk på rammeaftalen skal kunne opfylde kravene om garantistillelse i henhold til ABT 93 § 6.

## 5. Begrænsning af antallet af ansøgere (Udvælgelse af deltagere i dialogen)

Såfremt Domea.dk modtager mere end 6 ansøgninger om prækvalifikation, der er egnede til at udføre opgaven, vil Domea.dk udvælge op til 6 ansøgere til at indgå i den konkurrenceprægede dialog.

Domea.dk har valgt at prækvalificere mere end 5 virksomheder. Det er begrundet i antallet af leverandører, som Domea.dk forventer at indgå rammeaftale med. Eftersom rammeaftalen forventes indgået med op til 4 leverandører, vurderer Domea.dk at 6 ansøgere er et passende antal for at sikre konkurrencen.

Udvælgelsen af ansøgere vil ske på baggrund af en samlet vurdering af ansøgernes referencer i forhold til den udbudte opgave. Ved vurderingen vil Domea.dk lægge vægt på:

- a. at så mange referencer som muligt ligger inden for en entreprisum mellem kr. 50.000.000,00 ekskl. moms og kr. 250.000.000,00 ekskl. moms, og at referencerne er fordelt i hele det økonomiske interval. Hvis ansøgers referencer angår blandet bebyggelse, foretages vurderingen for den del af bebyggelsen, der er boliger.
- b. at så mange referencer som muligt angår totalentreprise.

- c. at ansøgers referencer dokumenterer erfaring med så mange forskellige boligformer som muligt, herunder ungdomsboliger, familieboliger, ældreboliger og blandede ejerformer i samlede bebyggelser
- d. at ansøgeren har referencer vedr. både høj (5 etageplan eller mere) og lav (2 etageplan eller mindre) bebyggelse
- e. at ansøgeren har referencer vedr. et etableret byggesystem,
- f. at ansøgeren har referencer vedr. byggeri beliggende i byområder.
- g. at så mange referencer som muligt vedr. opførelse af byggeri i samarbejde med en almen boligorganisation eller anden part, eventuelt som delegeret bygherre. I tillæg hertil lægges vægt på, at referencerne vedrører byggeri både på ansøgers egen grund og på tredjemand's grund

Kriterierne a-g vægter lige, og bedømmelsen foretages samlet.

Molt Wengel  
Advokatpartnerselskab

Dampfærgevej 27-29, 4. sal  
2100 København Ø

Telefon +45 7022 4999

info@mowe.dk  
www.mowe.dk  
cvr-nr. 2962 9927