

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Tekniska nämnden

Upphandling av ramavtal för större byggentreprenader upp till 280 prisbasbelopp

Ärendet

Det nuvarande ramavtalet för byggentreprenader upprättades den 2 januari 2025 och löper fram till och med den 31 december 2026, med möjlighet till förlängning i ett plus ett år. Avtalet fungerar både som ett avropsavtal avseende löpande driftåtgärder och för medelstora investeringsåtgärder. Ramavtalet avser entreprenader motsvarande upp till 70 prisbasbelopp.

Mot bakgrund av det löpande behovet av större entreprenader inom reinvesteringsområdet samt tidigare erfarenheter där ett flertal genomförda och planerade reinvesteringsprojekt tenderar att tangera den övre beloppsgränsen i nuvarande avtal föreslår samhällsutvecklingsförvaltningen att genomföra upphandling av ett kompletterande ramavtal som omfattar större byggentreprenader, upp till 280 prisbasbelopp.

Upphandlingen föreslås leda till tecknande av ramavtal med minst tre entreprenörer för en avtalsperiod om två år med möjlighet till förlängning med ett plus ett år. Upphandlingen ska tillgodose kommunens behov av större byggentreprenader upp till ett ekonomiskt tak per avrop. Här avses i huvudsak totalentreprenader (ABT06) men även utförandeentreprenader (AB04) kan förekomma. Avtalet gäller hantverkartjänster inom området större byggentreprenader i spannet mellan 70 prisbasbelopp (4 miljoner kronor) och 280 prisbasbelopp (16,5 miljoner kronor) per avrop. Projekt och arbeten som berörs avser reinvestering och om- och tillbyggnationer i kommunens och Djursholms AB:s fastighetsbestånd.

Ramavtalets bedömda kontraktsvolym, sett över en fyraårsperiod, motsvarar en takvolym på 6800 prisbasbelopp (400 miljoner kronor).

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att genomföra upphandling av ramavtal för större byggentreprenader, upp till 280 prisbasbelopp, i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 17 april 2025.
2. Tekniska nämnden delegerar till samhällsutvecklingsdirektör att fatta beslut om tilldelning av entreprenörer för tekniska nämndens räkning.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Fredrik Lindberg

3. Tekniska nämnden bemyndigar samhällsutvecklingsdirektör och tekniska nämndens ordförande att teckna avtal med tilldelade entreprenörer för tekniska nämndens räkning.

Bakgrund

Samhällsutvecklingsförvaltningen har i det förvaltade fastighetsbeståndet ett omfattande reinvesteringsbehov där nödvändiga åtgärder omfattar såväl basala fastighetstekniska åtgärder som mer installationsintensiva åtgärder. Budgeten för det planerade underhållet har ökat för innevarande år och även i plan för kommande två år. Sett till tidigare år har ambitionsnivån för åtgärder i fastighetsbeståndet höjts markant. Denna ambitionshöjning innebär en mer komplex planering och hantering, där större krav ställs på projektering och koordinering i utförande.

Samhällsutvecklingsförvaltningen har drivit ett förändringsarbete som innebär en större samordning i förstudie, planering och projektering. Det arbetet skapar förutsättningar för ökad kalkylerbarhet och som en följd en möjlighet att öka konkurrensen i upphandling och anbud.

Samhällsutvecklingsförvaltningen har efter beslut i tekniska nämnden den 25 april 2024 (§ 46) nyligen genomfört upphandling av ramavtal för byggservice samt byggentreprenader till kommunens och Djursholms AB:s fastighetsbestånd, för arbeten upp till 70 prisbasbelopp (4 miljoner kronor).

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Nuvarande ramavtal för byggentreprenader upp till 70 prisbasbelopp

Det nuvarande ramavtalet för byggentreprenader är tecknat med fyra entreprenörer och har löpt sedan januari 2025. Det föregående ramavtalet omfattade ett stort antal områden vilka sträcker sig från mindre reparationsarbeten till större entreprenader och omsatte, under helåret 2023, cirka 77 miljoner kronor. I nuvarande ramavtal tillämpas rangordning för avrop upp till sex prisbasbelopp. För avrop av entreprenader inom 6 – 70 prisbasbelopp tillämpas förnyad konkurrensutsättning mellan de kontrakterade entreprenörerna inom ramavtalet. I entreprenader som bedöms överstiga 70 prisbasbelopp ska en förnyad upphandling genomföras enligt lagen om offentlig upphandling.

Nuvarande ramavtal har, sett till de erfarenheter som har erhållits under den första tidens tillämpning visat på vissa begränsningar. Ett flertal reinvesteringsentreprenader tenderar under planering att blir mer omfattande varför den övre beloppsgränsen i nuvarande ramavtal blir en begränsning och skapar därmed i förlängningen ökad arbetsvolym samt även en ökad risk. Då de arbeten som ska utföras uteslutande är reinvesteringsåtgärder är tidsaspekten avgörande och vid exempelvis större takarbeten eller mer

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

omfattande renoveringsåtgärder i förvaltningsobjekten skapas med nuvarande ramavtalsbegränsningar en stor arbetsbelastning på såväl förvaltningens medarbetare som upphandlingsenhetens entreprenadupphandlare. Vidare finns en överhängande risk att arbeten som löpande ska annonseras på den öppna marknaden kommer att överprövas vilket i sig omkullkastar de planer som är överenskomna med hyresgäst. Det föranleder förvaltningen att föreslå en ny upphandling inom området större byggtreprenader som ska resultera i ett kompletterande ramavtal för att på ett effektivt sätt säkerställa kommunens behov.

Kompletterande upphandling av ramavtal för byggtreprenader upp till 280 prisbasbelopp

Samhällsutvecklingsförvaltningen avser att skapa ett ramavtal som på ett effektivt sätt kombinerar förenklad administration med en möjlighet att skapa effektivitet och förutsägbarhet i planering och genomförande. Det nya ramavtalet ska, i likhet med nuvarande ramavtal, lägga stor vikt vid kvalitet snarare än att eftersträva strikt priskonkurrens. Avtal ska tecknas med flera entreprenörer, där förnyad konkurrensutsättning ska tillämpas vid alla arbeten. För byggtreprenader överstigande 70 prisbasbelopp (4 miljoner kronor) per avrop men understigande 280 prisbasbelopp (16,5 miljoner kronor) per avrop kommer förnyad konkurrensutsättning att tillämpas inom ramavtalet. Det kompletterande ramavtalets beloppsgränser per avrop kommer således att höjas jämfört med det existerande ramavtalet.

Tidigare erfarenheter har visat att flertalet entreprenader tenderar att tangera den övre gränsen i nuvarande ramavtal, i det nya avtalet kommer således arbeten upp till 280 prisbasbelopp per avrop att omfattas. För arbeten som överstiger 280 prisbasbelopp per avrop kommer en förfrågan att riktas till marknaden i stort för att på så sätt kunna nå ut till fler entreprenörer. Sådana entreprenader kräver också genomförandebeslut i kommunfullmäktige i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess.

Erfarenheter har också visat att det vid nybyggnadsentreprenader finns ett behov av att nå ut till mer specialiserade entreprenörer för att dels nå särskild kompetens dels skapa förutsättningar för fler anbud. Upphandling av ett nytt ramavtal föreslås leda till tecknande av ramavtal med minst tre entreprenörer som gäller två år med möjlighet till förlängning ett plus ett år.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Samhällsutvecklingsförvaltningen gör bedömningen att den planerade investeringsvolymen förutsätter en effektiv projekthantering där upphandling och konkurrens i prissättning är avgörande delar. I befintligt ramavtal finns en inbyggd begränsning att som beställare effektivt kunna avropa arbeten överstigande 4 miljoner kronor (70 prisbasbelopp) per avrop.

Datum
2025-04-17**Diarienummer**
TN 2024/0362

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Fredrik Lindberg

Denna begränsning blir hämmande och riskerar att leda till en omfattande administration, belastning på upphandlingskompetens samt risk för överprövning som inte är acceptabel. Samhällsutvecklingsförvaltningen gör bedömningen att ett kompletterande avtal bör utformas för att kunna konkurrensutsätta enskilda eller grupperade entreprenader i spannet 70 prisbasbelopp (4 miljoner kronor) och 280 prisbasbelopp (16,5 miljoner kronor) per avrop för att söka bästa pris och kvalitet.

Konsekvenser för barn och unga

Ärendet bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet i sig gällande genomförande av upphandling av ramavtal för större byggentreprenader bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

Ramavtalets bedömda kontraktsvolym, sett över en fyraårsperiod, motsvarar en takvolym på 6800 prisbasbelopp (400 miljoner kronor).

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Upphandling av ramavtal för större byggentreprenader upp till 280 prisbasbelopp
2. Tekniska nämndens beslut, 2024-04-25 § 46

Expedieras
Kommunstyrelsen