

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

## Upphandling ramavtal byggentreprenader

### Ärendet

Nuvarande avtal för byggentreprenader löper fram till och med den 25 september 2026. Utifrån det förändrade marknadsläget där byggmarknaden i stort har stagnerat, ser nu samhällsutvecklingsförvaltningen en fördel i att genomföra en förändring.

Nuvarande ramavtal har, sett till de erfarenheter som har erhållits under de två första åren, ett antal förbättringsområden vilket föranleder förvaltningen att föreslå en ny upphandling inom området byggentreprenader.

Upphandling av ett nytt ramavtal föreslås leda till tecknande av ramavtal med minst tre entreprenörer som gäller 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Upphandlingen ska tillgodose Danderyds kommuns behov av löpande byggservice samt byggentreprenader upp till ett ekonomiskt tak per avrop. I huvudsak totalentreprenader (ABT06) men även utförandeentreprenader (AB04) kan förekomma.

Avtalet gäller hantverkartjänster inom området byggservice samt byggentreprenader upp till 70 prisbasbelopp per avrop. Berörda arbeten avser underhåll, reinvestering, om- och tillbyggnationer av kommunens och Djursholms AB:s fastighetsbestånd.

### Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

#### Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att genomföra upphandling av ramavtal för byggservice samt byggentreprenader till kommunens och Djursholms AB:s fastighetsbestånd i enlighet med tjänsteutlåtande, daterat 2024-04-18.
2. Tekniska nämnden delegerar till samhällsutvecklingsdirektör att fatta beslut om tilldelning av entreprenörer för tekniska nämndens räkning.
3. Tekniska nämnden delegerar till 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

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

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.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning**

Det nuvarande ramavtalet för byggtreprenader är tecknat med tre entreprenörer och har löpt sedan hösten 2022 med sista datum den 25 september 2026.

Aktuellt ramavtal omfattar ett stort antal områden vilka sträcker sig från mindre reparationsarbeten till större entreprenader och omsatte, under 2023, cirka 77 miljoner kronor. Ramavtalet har fungerat relativt väl där de tre kontrakterade entreprenörerna har fått lämna anbud i konkurrens på de reinvesteringsåtgärder som har planerats. Samhällsutvecklingsförvaltningen har nyttjat avtalet i ett stort antal projekt för såväl invändiga som utvändiga arbeten.

Nuvarande ramavtal har, sett till de erfarenheter som har erhållits under de två första åren, ett antal förbättringsområden. Det, i kombination med det förändrade marknadsläget, föranleder förvaltningen att föreslå en ny upphandling inom området byggservice samt byggtreprenader för att säkerställa kommunens behov.

### **Förnyad upphandling, ramavtal byggtreprenader**

Samhällsutvecklingsförvaltningen avser att skapa ett ramavtal som på ett effektivt sätt kombinerar förenklad administration med en möjlighet att dra nytta av den förändrade marknadssituationen. Det nya ramavtalet skall i kravställande lägga större vikt vid de kvalitativa delarna snarare än att sträva efter en situation med strikt pris konkurrens. Avtal skall tecknas med flera entreprenörer där rangordning kommer att användas inom kommunens geografiska fastighetsobjektsfördelning. För byggservice- samt byggtreprenadarbeten upp till 6 prisbasbelopp per avrop kommer rangordning att tillämpas. För byggtreprenader överstigande 6 prisbasbelopp per avrop men understigande 70 prisbasbelopp per avrop kommer förnyad konkurrens att tillämpas inom ramavtalet där respektive entreprenör får lämna anbud i konkurrens. Det nya ramavtalets beloppsgräns per avrop kommer således att sänkas markant jämfört med gällande ramavtal. I det nuvarande ramavtalet är den övre beloppsgränsen 25 miljoner kronor (437 prisbasbelopp) per avrop. Erfarenheterna har visat att det endast är ett fåtal entreprenader som når den övre gränsen om 25 miljoner kronor (437 prisbasbelopp) per avrop, i det nya avtalet kommer

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Anders Forsberg

således arbeten upp till 70 prisbasbelopp per avrop att omfattas. För arbeten som överstiger 70 prisbasbelopp per avrop kommer en förfrågan att riktas till marknaden i stort för att på så sätt kunna nå ut till fler entreprenörer. Erfarenheter har visat att det vid större entreprenader 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 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning**

Samhällsutvecklingsförvaltningen gör bedömningen att den ökade investeringsvolymen förutsätter en effektiv projekthantering där upphandling och konkurrens i prissättning är avgörande delar. I befintligt ramavtal finns en inbyggd begränsning att som beställare kunna konkurrensutsätta arbeten upp till 25 miljoner kronor (437 prisbasbelopp) per avrop. Denna begränsning blir hämmande och riskerar att leda till en prisbild som inte är acceptabel.

Mot bakgrund av hur den nationella och lokala byggmarknaden har utvecklats är det inte optimalt att vara låst i ett avtal med tre entreprenörer för i stort sett alla reinvesteringsarbeten som finns planerade. Samhällsutvecklingsförvaltningen gör bedömningen att ett nytt avtal bör utformas för att kunna konkurrensutsätta enskilda eller grupperade entreprenader överstigande 70 prisbasbelopp per avrop för att söka bästa pris och kvalitet.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Förslaget till beslut bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

Stefan Sorpola  
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell  
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Upphandling ramavtal byggentreprenader

Expedieras  
[Klicka här för att lägga till text.](#)