

2025-09-17

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-01054

Tilldelningsbeslut i upphandlingen av ramavtal byggservice

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att tilldela ramavtal i upphandlingen av byggservice enligt nedan rangordning.

1. Lihab, Lindbergh & Hagelin Byggnads AB AB, org.nr 56571–6767
2. JMW Bygg och Fastighets AB, org.nr 556614–9380
3. Stockholms Stadsbyggare Entreprenad AB, org.nr 556586–5606

Kommunstyrelsen ger i uppdrag till enhetschefen på Fastighetsenheten att efter att avtalsspärren löpt ut ingå ramavtal i enlighet med de villkor som följer av ramavtalet och upphandlingsdokumentet.

Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Upphandling av ramavtal byggservice har genomförts enligt beslut av kommunstyrelsen den 16 december 2024, § 329.

Arbeten som upphandlats avser omfattning som i tidigare upphandling, d.v.s. snickeri-, byggnads-, anläggnings-, mur- och betongarbeten. Vidare omfattar upphandlingen planerade och oplanerade byggservicearbeten i beställaren inklusive dess helägda bolags, fastighetsbestånd.

Krav som ställts i upphandlingen har bland annat omfattat krav på teknisk och yrkesmässig kapacitet med särskilda krav på arbetsledande personal.

I upphandlingen har hänsyn tagits till Nacka kommuns nya klimat- och miljöprogram, bland annat genom att särskilda krav har ställts på de fordon som används vid utförande av uppdrag.

Femton (15) stycken anbud har inkommit och de tre (3) anbud som efter genomförd utvärdering har det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet föreslås antas. Anbudet

från Lihab, Lindbergh & Hagelin Byggnads AB föreslås rangordnad som etta, anbudet från JMW Bygg och Fastighets AB som tvåa och anbudet från Stockholms Stadsbyggare Entreprenad AB som trea.

Avtalsspärren gäller i tio (10) dagar från det att tilldelningsbeslutet fattats.

Ärendet

Omfattning

Upphandling av ramavtal byggservice har genomförts enligt beslut av kommunstyrelsen den 16 december 2024, § 329.

Arbeten som upphandlats avser omfattning som i tidigare upphandling, d.v.s. snickeri-, byggnads-, anläggnings-, mur- och betongarbeten. Vidare omfattar upphandlingen planerade och oplanerade byggservicearbeten i beställaren inklusive dess helägda bolags, fastighetsbestånd.

Ramavtal föreslås tecknas med tre (3) entreprenörer. Avropsmodellen är strikt rangordning upp till 500 000 kr. Avrop överstigande denna nivå kommer att ske genom förnyad konkurrensutsättning. Avrop kommer i huvudsak att göras av lokal- och bostadsgruppen tillhörande Fastighetsenheten. Nacka kommuns helägda bolag kommer även att kunna avropa från ramavtalen.

Avtalstid

Ramavtalen föreslås träda i kraft den 13 oktober 2025 och gäller fram till den 12 oktober 2027 med två förlängningsoptioner på ett (1) år i taget. Den maximala avtalstiden är fyra (4) år.

Särskilda krav

Krav som ställts i upphandlingen har bland annat omfattat krav på teknisk och yrkesmässig kapacitet med särskilda krav på arbetsledande personal.

Vidare har krav ställts på systematiskt miljö- och kvalitetsledningssystem samt krav på arbetsmiljöplan. Krav har även ställts på begränsning av miljöfarliga ämnen och på att hanteringen av avfall ska ske på ett miljövänligt sätt.

I upphandlingen har hänsyn tagits till Nacka kommuns nya klimat- och miljöprogram, bland annat genom att särskilda krav har ställts på de fordon som används vid utförande av uppdrag.

Utvärdering

I upphandlingen har femton (15) anbud inkommit. Kommunstyrelsen föreslås anta de tre (3) anbud som har det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

I utvärderingen har omvänd utvärdering tillämpats.

Kommunstyrelsen föreslås anta de tre (3) anbud som efter genomförd utvärdering har det bästa förhållanden mellan pris och kvalitet. Anbudet från Lihab, Lindbergh & Hagelin Byggnads AB föreslås rangordnad som etta, anbudet från JMW Bygg och Fastighets AB som tvåa och anbudet från Stockholms Stadsbyggare Entreprenad AB som trea.

Se bifogat utvärderingsprotokoll för ytterligare detaljer kring genomförd utvärdering.

Resultatet av vald inköpsstrategi

Den valda inköpsstrategin att teckna ramavtal med tre (3) leverantörer och inte dela upp ramavtalet resulterade i att femton (15) anbud inkom i upphandlingen. Detta var enligt förväntan då stor konkurrens råder inom denna marknad.

Utvärderingsgruppen och verksamheten är sammantaget nöjda med den valda inköpsstrategin och resultatet efter genomförd upphandling då många bra anbud inkommit och utvärderingen skett enligt tidplan.

Avtalsspärr

Avtalsspärr om 10 dagar gäller. Avtal kommer tidigast att tecknas den 13 oktober 2025.

Enhetens utredning och bedömning

Tilldelning av kontrakt och ramavtal i samband med offentlig upphandling styrs av de obligatoriska krav och tilldelningskriterier som uppställts i upphandlingsdokumentet. Det är utfallet av anbudsprövningen och anbudsutvärderingen, vilka redogörs för ovan, som avgör vilken eller vilka anbudsgivare som föreslås tilldelas avtal.

Ekonomiska konsekvenser

Beräknat sammanlagt värde för avtalet är cirka 15 miljoner kronor årligen, vilket ger en totalkostnad för avtalets löptid inklusive förlängningsoptioner på cirka 60 miljoner kronor. Denna siffra är en uppskattning utifrån historiska kostnader och uppskattningen är att behovet kvarstår även under kommande år. Takvärdet är beräknat till 75 miljoner kronor.

Dessa siffror är en uppskattning utifrån historiska kostnader och uppskattningen är att samma behov kvarstår även under kommande år. Värdet ligger inom ramen för det uppskattade värdet för upphandlingen.

Konsekvenser för barn

Ett väl fungerande ramavtal för byggservicearbeten är viktigt för barnen i kommunen utifrån flera aspekter, exempelvis kan säkerhetsbrister gällande byggåtgärder i kommunens byggnader hanteras på ett snabbt och effektivt sätt. Det är av vikt att pågående verksamheter kan fortlöpa på ett säkert sätt för barnen och genom löpande underhåll och drift kan riskerna med eventuella avstängningar på grund av säkerhetsbrister undvikas.

Vidare bidrar förslaget till attraktiva och trygga livsmiljöer för barn och därmed en ökad livskvalitet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Byggarbeten medför alltid viss påverkan på miljö och klimat, främst genom materialanvändning och transporter i byggskedet. Den totala påverkan bedöms dock som begränsad och inga betydande, negativa konsekvenser för miljön förväntas uppstå.

Krav på begränsning av miljöförstörande utsläpp har ställts i upphandlingen där minst 25% av de fordon som används ska drivas med förnybart drivmedel sex (6) månader efter avtalsstart. Vid förlängning av ramavtalet ska entreprenören utöka fordonsflottan så att minst 50% av de fordon som används för kommunens räkning kan drivas med förnybart drivmedel.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 17 september 2025

Bilaga 1.Utvärderingsprotokoll daterad 2025-09-03

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten

Sara Nadbornik
Avtalssamordnare
Fastighetsenheten

Sofia Karlsson
Inköpare
Inköpsenheten

Beslutet ska skickas till

-