

472899-2026 - Konkurrencevilkår

Sverige – Bygge- og anlægsarbejder – Byggentreprenad m partnering, 5 - 20 mkr, ramavtal
OJ S 130/2026 09/07/2026
Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen
Bygge- og anlægsarbejder

1. Køber

1.1. Køber

Officielt navn: Futurum Fastigheter i Örebro AB

E-mail: bettan.bergstrom@futurafastigheter.se

Køberens retlige status: Regional myndighed

Den ordregivende myndigheds aktivitet: Generelle offentlige tjenesteydelser

2. Procedure

2.1. Procedure

Titel: Byggentreprenad m partnering, 5 - 20 mkr, ramavtal

Beskrivelse: Futurum fastigheter i Örebro AB inbjuder till upphandling av ramavtal avseende byggentreprenader med partneringsamverkan 5-20 mkr inom Futurums fastighetsbestånd som utgörs av bostäder, omsorgsboenden, lokaler, förskolor, skolor och brandstationer i Örebro kommun.

Identifikator for proceduren: baae6a90-cd0e-4283-92b4-f79d5378648c

Intern ID: DIA.2026.63

Udbudsprocedure: Offentligt udbud

Proceduren er en hasteprocedure: nej

2.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Bygge- og anlægsarbejder

Primær klassifikation (cpv): 45000000 Bygge- og anlægsarbejder

2.1.2. Udførelsessted

By: Örebro

Landsdel (NUTS): Örebro län (SE124)

Land: Sverige

2.1.3. Værdi

Anslået værdi eksklusiv moms: 300 000 000,00 SEK

Rammeaftalens maksimumværdi: 300 000 000,00 SEK

2.1.4. Generelle oplysninger

Retsgrundlag:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.6. Udelukkelsesgrunde

Kilder til grundlag for udelukkelse: Udbudsdokument

5. Delkontrakt

5.1. Delkontrakt: LOT-0000

Titel: Byggentreprenad m partnering, 5 - 20 mkr, ramavtal

Beskrivelse: Futurum fastigheter i Örebro AB inbjuder till upphandling av ramavtal avseende byggentreprenader med partneringsamverkan 5-20 mkr inom Futurums fastighetsbestånd som utgörs av bostäder, omsorgsboenden, lokaler, förskolor, skolor och brandstationer i Örebro kommun.

Intern ID: DIA.2026.63

5.1.1. Formål

Kontraktens hovedformål: Bygge- og anlægsarbejder

Primær klassifikation (cpv): 45000000 Bygge- og anlægsarbejder

5.1.2. Udførelsessted

By: Örebro

Landsdel (NUTS): Örebro län (SE124)

Land: Sverige

5.1.3. Anslået varighed

Varighed: 2 År

5.1.4. Fornyelse

Højeste antal fornyelser: 2

5.1.5. Værdi

Anslået værdi eksklusiv moms: 300 000 000,00 SEK

Rammeaftalens maksimumværdi: 300 000 000,00 SEK

5.1.6. Generelle oplysninger

Reserveret deltagelse:

Deltagelse uden forbehold.

Indkøbsprojekt, der ikke finansieres med EU-midler

Udbuddet er omfattet af aftalen om offentlige udbud (GPA): nej

Dette udbud er også egnet for små og mellemstore virksomheder (SMV'er): ja

5.1.7. Strategiske udbud

Formålet med strategiske udbud: Opfyldelse af sociale mål

Beskrivelse: Sysselsättningsfrämjande villkor Entreprenören ska på begäran - i dialog med beställaren identifiera förutsättningar för att ta emot arbetssökande personer på praktik och anställning i sin verksamhet - vid genomförandet av detta avtal delta i en inledande dialog med representanter från beställaren. Under förutsättning att dialogen visar att det finns förutsättningar för entreprenören att medverka för ett socialt hänsynstagande träffas parterna fortsatt med syfte att identifiera vilka möjligheter till anställningar och praktik som finns hos entreprenören. Arbetsrättsliga villkor, minimilöner m m för arbetstagare De arbetstagare som är engagerade för utförande av entreprenaden, ska minst erhålla minimilön och andra minimivillkor på de områden som avses i 5 § utstationeringslagen (SFS 1999:678), under förutsättning att sådan minimilön m m är tydligt definierad i ett centralt kollektivavtal som tillämpas i hela Sverige på motsvarande arbetstagare i den aktuella branschen. Av detta följer att entreprenören inte heller får anlita underentreprenörer eller dylikt som ger sina arbetstagare sämre villkor för lön m m än det sagda.

Formålet med strategiske udbud: Reduktion af miljømæssige indvirkninger

Beskrivelse: Klimatkrav anges vid avrop o i förekommande fall. Klimatberäkning och rapportering ska ske enligt IVL:s anvisningar för LCA-beräkning byggprojekt, handling 07.22. Entreprenörens klimatberäkning ska redovisas dels i en delrapport i fas 1 och dels i en

slutrapport i fas 2. Certifiering [anges vid avrop, option vid nybyggnad] - enligt Sweden Green Building Council (SGBC) Miljöbyggnad nivå Silver Verifiering - enligt Boverkets byggregler, BBR, ska utföras i projekteringen - förberedande arbeten (avstängning, rengöring m m) - kontroll och provning enligt ställda krav - enligt SGBC Miljöbyggnad nivå Silver [anges vid avrop, option vid nybyggnad, ev vid ombyggnad av tidigare certifierad byggnad] För varor som ingår i entreprenaden ska entreprenören snarast efter anfordran tillhandahålla byggvarudeklaration. Byggvarudeklaration ska innehålla redovisning av varans innehåll och miljöegenskaper. För kemiska produkter ska även säkerhetsdatablad eller varuinformationsblad tillhandahållas. Entreprenören ska vid leverans av naturstenprodukter, kunna visa att stenen producerats-/bearbetats i en för arbetarna säker och hälsosam arbetsmiljö i enlighet med regler i de internationella konventioner som Sverige är ansluten till. Varor ska vara bedömda i bedömningssystemet Sunda Hus enligt klassificering A och B, vid eventuellt behov av avsteg krävs skriftligt godkännande av beställaren. Om sådana varor och material inte finns tillgängliga på marknaden ska väljas sådana varor och material som uppfyller krav för helhetsbedömning C. Endast om inte heller sådana varor och material finns tillgängliga på marknaden få varor och material som uppfyller krav på miljöegenskaper för helhetsbedömning D enligt SundaHus Miljödata användas. Varor med helhetsbedömningen C eller D får inte användas utan beställarens skriftliga godkännande. Om en önskad vara inte finns i databasen ska den miljögranskas av Sunda Hus. I SundaHus Miljödata finns en funktion för beställning av bedömning av byggvara. Entreprenören står kostnaden för bedömningen såvida inte annan skriftlig överenskommelse träffats med beställaren. Miljö- och klimatmål preciseras under vid avrop, samt under fas 1 samt i förekommande fall även under produktionsskedet.

Tilgang til reduktion af miljøpåvirkninger: Andet

Socialt mål, som fremmes: Beskæftigelsesmuligheder for langtidsledige, dårligt stillede personer og/eller for personer med handicap

5.1.8. Tilgængelighedskriterier

Der er anvendt kriterier vedrørende adgangsmuligheder for personer med handicap

5.1.9. Udvælgelseskriterier

Kilder til udvælgelseskriterier: Udbudsdokument

5.1.10. Tildelingskriterier

Kriterium:

Type: Pris

Navn: Entreprenörsarvode

Beskrivelse: Beräkning av anbudspoäng för priskriteriet "Entreprenörsarvode" Av de anbud som är kvalificerade, kommer det anbud som innehåller det lägsta entreprenörsarvodet att tilldelas maximalt antal anbudspoäng (40). Övriga anbud kommer att tilldelas anbudspoäng enligt en relativ modell, där det entreprenörsarvode som erhöll maximalt antal anbudspoäng (det lägsta entreprenörsarvodet) divideras med anbudets entreprenörsarvode och multipliceras med maximalt antal anbudspoäng: $(\text{Lägst erbjudet entreprenörsarvode} / \text{anbudets entreprenörsarvode}) \times 40 = \text{anbudets anbudspoäng}$. Entreprenörsarvodet uttrycks i procent och ska i anbudet redovisas i fyra separata delar, med den procentdel av entreprenörsarvodet som avser respektive del: - Vinst - Risk - Kostnader för att avhjälpa fel som framträder under garantitiden - Övriga kostnader enligt Bilaga 1 till kontraktet "Definition av fast del av riktpreis" (CAK, CentalAdministrativa Kostnader) Summeringen av de procentsatser som angetts för respektive del utgör entreprenörsarvodet.

Kriterium:

Type: Kvalitet

Navn: Genomförande

Beskrivelse: Beräkning av anbudspoäng för kvalitetskriterierna "Genomförande" Beställaren kommer att bedöma anbudens uppfyllelse av kriterierna med tillämpning av en skala från 0 till 4. Medelvärdet av beställarens bedömningar, avrundat till två decimaler, kommer att utgöra "erbjuden nivå". Varje kvalitetskriterium poängsätts enligt en poängskala från 0 - 4 där 4 poäng = 100 % kriterieuppfyllnad 3 poäng = 75 % kriterieuppfyllnad 2 poäng = 50 % kriterieuppfyllnad 1 poäng = 25 % kriterieuppfyllnad 0 poäng = 0 % kriterieuppfyllnad. Den procentuella kriterieuppfyllnaden multipliceras med det maximala antalet anbudspoäng som kan erhållas för kriteriet. Exempel: För "Genomförande" är maximalt antal poäng 40. Om anbudsgivare erhåller 75 % kriterieuppfyllnad medför detta att anbudsgivaren tilldelas 30 anbudspoäng ($0,75 \cdot 40$). Kriteriet "Genomförande" kommer att utvärderas genom att anbudsgivaren till sitt anbud lämnar en beskrivning av sitt förslag till generell genomförandeplan för entreprenad från ramavtalet.

63.2.1. Beställarens mål Det är av stor betydelse för beställaren att den samarbetspartner beställaren ingår kontrakt med har en organisation som under hela kontraktstiden är bemannad med personal med rätt fackkunskap och att arbete utförs av personer som har erforderlig kompetens. För beställaren är det ett stort mervärde i att få en samarbetspartner som har förståelse för komplexiteten i projektets faser samt förstår vikten av samverkan i projektet, att projektet präglas av öppenhet och att beställaren ges full insyn i projektet. Beställarens definierade mål för projektet är att samarbeta med en entreprenör som är:

- van att arbeta med den aktuella typen av projekt och som visar mycket stor förståelse för såväl komplexitet som signifikanta skillnader i nybyggnadsprojekt för skola, ombyggnationer och renoveringar och som har goda och verklighetsförankrade förslag till hur risker kan minimeras och hanteras, som har förståelse för och kunskap om att identifiera de moment som är kritiska för projektets faser (projektering och produktion/genomförande). Entreprenören ska också ha en hög förståelse för de säregna förutsättningar och egenskaper hos en entreprenad som krävs vid genomförande av ny-/ombyggnad av skolbyggnad med tillhörande ROT-arbete, inkl storkök samt åtgärder i skyddsrum.
- van vid och ser nyttan med samverkansformen partnering. Beställaren önskar vidare samarbeta med en entreprenör som på ett klart och tydligt sätt förstår och inser hur entreprenaden ska bedrivas för att få ut det mesta möjliga av samverkansformen för både beställare och entreprenör.
- van att arbeta mot fastställd riktkostnad och som har etablerade rutiner för att infria och hålla denna riktkostnad. Vidare ska entreprenören sträva efter att hitta kostnadseffektiva lösningar utan att kvaliteten blir lidande genom att utföra alternativkalkyler, analyser för långsiktigt hållbara och kostnadseffektiva lösningar och arbetar med kalkyler som är lätta och tydliga att följa och förstå så att den öppenhet avseende ekonomin som partnering förutsätter kan ske på ett okomplicerat sätt.

63.2.2. Genomförandeplan Genomförandeplanen ska bifogas anbudet och beskriva hur anbudsgivaren avser genomföra projektet och innehålla följande uppgifter:

- Hur anbudsgivaren avser bemanna sin organisation och upprätthålla personalens kompetens under hela kontraktstiden.
- Hur anbudsgivaren organiserar sig för att vid var tid säkerställa att man klarar de åtaganden som ryms inom ramen för projektet.
- Beskrivning av verktyg och arbetsmetoder i projektets olika faser
- Beskrivning av eventuella stödsystem såsom exempelvis system för ekonomisk redovisning för att säkerställa att projektet genomförs med öppenhet och möjlighet till insyn.
- Beskrivning av vilka förutsättningar för och egenskaper hos en entreprenad som är särskilt viktiga för att uppföra en skola som optimerar förutsättningarna för en högkvalitativ skola. Genomförandeplanen bör vidare omfatta åtminstone följande uppgifter:
- Närmare beskrivning av anbudsgivarens tilltänkta organisation för detta projekt samt hur och varför just denna organisation valts och vilka mervärden det tillför beställaren.
- Närmare beskrivning av projektets bemanning – med vilka personer och vilken reservresurs för att säkra nyckelfunktioner såsom kalkyl, prognos, inköp, klimatberäkning, klimatdeklaration, avfallshantering, projekteringsledning och installationssamordning samt vilken erfarenhet

organisationen har av att arbeta tillsammans sedan tidigare. - Anbudsgivarens principer för val av underentreprenörer. - Anbudsgivarens erfarenheter från tidigare projekt av liknande karaktär och hur anbudsgivaren tänker tillämpa dessa i detta projekt samt hur anbudsgivaren arbetar med kunskapsåterföring och spridning av erfarenheter inom företaget. Hur de olika kompetenser och erfarenheter som finns hos anbudsgivaren kommer projektet till godo. Redogörelse för anbudsgivarens syn på partnering och hur anbudsgivaren kommer säkerställa att samverkan sker i detta projekt. Beskrivning av de risker och möjligheter anbudsgivaren ser för egen del likväl som för beställarens del. Redogörelse för hur anbudsgivarens organisation ska samarbeta med beställaren och övriga aktörer för att nå beställarens definierade mål samt hur anbudsgivaren avser att arbeta med utveckling och förbättringar för att nå effektivitet i respektive fas. - Redogörelse för anbudsgivarens modell och systemstöd för att tillhandahålla en projektspecifik och för beställaren öppen ekonomisk redovisning (öppna böcker) vid var tid under entreprenaden om upplupna kostnader i projektet, samt anbudsgivarens metod och/eller system för att löpande tillhandahålla kalkyler och slutkostnadsprognoser samt bedömd träffsäkerhet i dessa. - Redogörelse för anbudsgivarens inköpsprocess inkluderat materialval samt hur anbudsgivaren tillförsäkrar att projektet får del av anbudsgivarens och dennes underentreprenörers inköpsavtal, rabatter och dylikt.

Kriterium:

Type: Kvalitet

Navn: Organisation

Beskrivelse: Det är av stor vikt för Beställaren att anbudsgivaren tillsätter nyckelpersoner för uppdraget som har rätt kompetens och relevant erfarenhet att leda samarbetet inom ramen för projektet och uppnå de i projektet uppsatta målen. De nyckelpersoner som kommer att utvärderas är projektledare, platschef och projekteringsledare. Kriteriet kommer att bedömas genom en sammanvägd bedömning av respektive nyckelpersons kompetens och relevanta erfarenhet för projektet med utgångspunkt i inlämnade CV samt skriftliga svar på intervjufrågorna nedan för respektive nyckelperson. Mer information framgår av upphandlingsdokumenten.

Beskrivelse af den metode, der skal anvendes, hvis vægtningen ikke kan udtrykkes ved hjælp af kriterier: Beställaren kommer tilldela de anbudsgivare (högst två) kontrakt vars anbud är det ekonomiskt mest fördelaktiga. Vilket anbud som är det ekonomiskt mest fördelaktiga kommer utvärderas på grunden bästa förhållande mellan pris och kvalitet utifrån följande kriterier: - Entreprenörsarvode (pris) – maximalt 40 poäng - Genomförande (kvalitet) – maximalt 40 poäng - Organisation (kvalitet) – maximalt 20 poäng Beställaren använder sig av en poängmodell för utvärdering av det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Anbudsgivaren kan maximalt erhålla 100 anbudspoäng. Det anbud som erhåller högst summa av anbudspoäng för de tre kriterierna "Entreprenörsarvode", "Genomförande" och "Organisation" är det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet och kommer att tilldelas kontraktet. Vid lika summa av anbudspoäng väljs det anbud med högst anbudspoäng avseende tilldelningskriteriet "Genomförande".

5.1.11. Tilbudsdokumenter

Adresse på udbudsdokumenterne: <https://tendsign.com/doc.aspx?MeFormsNoticeId=96531>

5.1.12. Tilbudsvilkår

Vilkår for indgivelse:

Elektronisk indgivelse: Påkrævet

Indgivelsesadresse: <https://tendsign.com/doc.aspx?MeFormsNoticeId=96531&GoTo=Tender>

Sprog, som tilbud og ansøgninger om deltagelse kan indgives på: svensk

Elektronisk katalog: Tilladt

Alternative tilbud: Ikke tilladt

Tilbudsgivere kan indgive mere end ét tilbud: Ikke tilladt

Beskrivelse af den finansielle garanti: Anbudsgivere ska ha en tillräcklig finansiell och ekonomisk förmåga för att fullgöra kontraktet. Anbudsgivare anses ha en tillräcklig finansiell och ekonomisk förmåga att genomföra uppdraget om anbudsgivaren det senaste räkenskapsåret har haft en årsomsättning överstigande 300 miljoner SEK eller de tre senaste räkenskapsåren haft en sammanlagd omsättning på minst 1 000 miljoner SEK, och - anbudsgivaren vid anbudstidens utgång har en kreditvärdighet om minst riskklass 3 hos UC eller likvärdig kreditvärdighet hos annat kreditupplysningsföretag. 6.11. Säkerhet
Entreprenören ska ställa säkerhet för rätta fullgörandet av sitt åtagande. Säkerheten ska gälla för ett belopp motsvarande tio (10) procent av Riktpriset under entreprenadtiden och fem (5) procent av Riktpriset för tid därefter intill två år efter entreprenadens godkännande, om fel konstateras vid besiktning inom denna tid, till dess att felet har avhjälpes, eller entreprenörens åtagande har fullgjorts på annat sätt. Med Riktpris avses den kontraktssumma som fastställs i beställningsskrivelsen för Fas 2 enligt punkt 6.1. Säkerhet ska utgöras av bankgaranti i svensk bank, kreditförsäkring, försäkringsgaranti eller annan jämförbar säkerhet som beställaren anser vara godtagbar. Säkerhet får inte utgöras av moderbolagsgaranti eller liknande.
Frist for modtagelse af tilbud: 14/09/2026 10:00:58 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT
Varighed, hvor tilbuddet skal forblive gyldigt: 90 Døgn

Oplysninger om offentlig iværksættelse:

Åbningsdato: 14/09/2026 10:01:00 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT

Sted: Futurum Fastigheter i Örebro AB

Betingelser for kontraktens udførelse:

Udførelsen af kontrakten skal ske inden for rammerne af programmer for beskyttet beskæftigelse: Nej

Elektronisk fakturering: Påkrævet

Der vil blive anvendt elektronisk bestilling: ja

Der vil blive anvendt elektronisk betaling: ja

5.1.15. Teknikker

Rammeaftale:

Rammeaftale uden fornyet iværksættelse af konkurrence

Det maksimale antal deltagere: 2

Oplysninger om det dynamiske indkøbssystem:

Intet dynamisk indkøbssystem

5.1.16. Yderligere oplysninger, mægling og gennemgang

Organisation med ansvar for klager: Förvaltningsrätten i Karlstad

Oplysninger om klagefrister: .

Organisation, der leverer oplysninger om den generelle lovgivningsramme angående skatter på det sted, hvor kontrakten skal udføres: Förvaltningsrätten i Karlstad

Organisation, der leverer oplysninger om den generelle lovgivningsramme angående miljøbeskyttelse på det sted, hvor kontrakten skal udføres: Förvaltningsrätten i Karlstad

Organisation, der leverer oplysninger om den generelle lovgivningsramme angående sikkerhed på arbejdspladsen og arbejdsvilkår på det sted, hvor kontrakten skal udføres: Förvaltningsrätten i Karlstad

Organisation, der leverer supplerende oplysninger om udbudsproceduren: Futurum Fastigheter i Örebro AB

Organisation, der sikrer adgang til udbudsdokumenterne offline: Futurum Fastigheter i Örebro AB

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne: Förvaltningsrätten i Karlstad

Organisation, der modtager ansøgninger om deltagelse: Futurum Fastigheter i Örebro AB

Organisation, der behandler tilbud: Futurum Fastigheter i Örebro AB

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officielt navn: Futurum Fastigheter i Örebro AB

Registreringsnummer: 5567366215

Afdeling: Futurum Fastigheter i Örebro AB

Postadresse: Box 33 500

By: ÖREBRO

Postnummer: 70135

Landsdel (NUTS): Örebro län (SE124)

Land: Sverige

Enhed: Bettan Bergström

E-mail: bettan.bergstrom@futurafastigheter.se

Telefon: 019-7679100

Internetadresse: <https://www.futurafastigheter.se>

Denne organisations roller:

Køber

Organisation, der leverer supplerende oplysninger om udbudsproceduren

Organisation, der sikrer adgang til udbudsdokumenterne offline

Organisation, der modtager ansøgninger om deltagelse

Organisation, der behandler tilbud

8.1. ORG-0002

Officielt navn: Förvaltningsrätten i Karlstad

Registreringsnummer: 202100-2742

Postadresse: Box 568

By: Karlstad

Postnummer: 651 12

Landsdel (NUTS): Värmlands län (SE311)

Land: Sverige

E-mail: forvaltningsrattenikarlstad@dom.se

Telefon: 054-14 85 00

Internetadresse: <https://www.domstol.se/forvaltningsratten-i-karlstad/>

Denne organisations roller:

Organisation med ansvar for klager

Organisation, der leverer yderligere oplysninger om klageprocedurerne

Organisation, der leverer oplysninger om den generelle lovgivningsramme angående skatter på det sted, hvor kontrakten skal udføres

Organisation, der leverer oplysninger om den generelle lovgivningsramme angående miljøbeskyttelse på det sted, hvor kontrakten skal udføres

Organisation, der leverer oplysninger om den generelle lovgivningsramme angående sikkerhed på arbejdspladsen og arbejdsvilkår på det sted, hvor kontrakten skal udføres

Oplysninger om bekendtgørelsen

Bekendtgørelsens ID: c832ab63-b80a-43b5-afa6-5e482936e3ec - 01
Formulartype: Konkurrencevilkår
Bekendtgørelsestype: Udbuds- eller koncessionsbekendtgørelse – standardordningen
Bekendtgørelsesundertype: 16
Afsendelsesdato for bekendtgørelsen: 08/07/2026 10:56:57 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT
Dato for afsendelse af bekendtgørelsen (eSender): 08/07/2026 10:56:58 (UTC+00:00) vesteuropæisk tid, GMT
Bekendtgørelsens officielle sprog: svensk
Bekendtgørelsesnummer: 472899-2026
EUT-S-nummer: 130/2026
Offentliggørelsesdato: 09/07/2026