

472899-2026 - Gara

Svezia – Lavori di costruzione – Byggentreprenad m partnering, 5 - 20 mkr, ramavtal

OJ S 130/2026 09/07/2026

Bando di gara o di concessione – regime ordinario

Lavori

1. Committente

1.1. Committente

Nome ufficiale: Futurum Fastigheter i Örebro AB

E-mail: bettan.bergstrom@futuresfastigheter.se

Forma giuridica del committente: Autorità regionale

Attività dell'amministrazione aggiudicatrice: Servizi generali delle amministrazioni pubbliche

2. Procedura

2.1. Procedura

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

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

Identificativo della procedura: baae6a90-cd0e-4283-92b4-f79d5378648c

Identificativo interno: DIA.2026.63

Tipo di procedura: Aperta

La procedura è accelerata: no

2.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45000000 Lavori di costruzione

2.1.2. Luogo di esecuzione

Località: Örebro

Suddivisione del paese (NUTS): Örebro län (SE124)

Paese: Svezia

2.1.3. Valore

Valore stimato al netto dell'IVA: 300 000 000,00 SEK

Valore massimo dell'accordo quadro: 300 000 000,00 SEK

2.1.4. Informazioni generali

Base giuridica:

Direttiva 2014/24/UE

2.1.6. Motivi di esclusione

Fonti dei motivi di esclusione: Documento di gara

5. Lotto

5.1. Lotto: LOT-0000

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

Descrizione: 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.

Identificativo interno: DIA.2026.63

5.1.1. Finalità

Natura dell'appalto: Lavori

Classificazione principale (cpv): 45000000 Lavori di costruzione

5.1.2. Luogo di esecuzione

Località: Örebro

Suddivisione del paese (NUTS): Örebro län (SE124)

Paese: Svezia

5.1.3. Durata stimata

Durata: 2 Anni

5.1.4. Rinnovo

Rinnovi massimi: 2

5.1.5. Valore

Valore stimato al netto dell'IVA: 300 000 000,00 SEK

Valore massimo dell'accordo quadro: 300 000 000,00 SEK

5.1.6. Informazioni generali

Partecipazione riservata:

La partecipazione non è riservata.

Progetto di appalto non finanziato con fondi UE

L'appalto è soggetto all'accordo sugli appalti pubblici (AAP): no

L'appalto si addice anche alle piccole e medie imprese (PMI): sì

5.1.7. Appalto strategico

Obiettivo dell'appalto strategico: Conseguimento di obiettivi sociali

Descrizione: 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.

Obiettivo dell'appalto strategico: Riduzione degli impatti ambientali

Descrizione: 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.

Approccio per ridurre gli impatti ambientali: Altro

Obiettivo di carattere sociale perseguito: Opportunità di occupazione per i disoccupati di lunga durata, le persone svantaggiate e/o con disabilità

5.1.8. Criteri di accessibilità

Sono compresi criteri di accessibilità per le persone con disabilità

5.1.9. Criteri di selezione

Fonti dei criteri di selezione: Documento di gara

5.1.10. Criteri di aggiudicazione

Criterio:

Tipo: Prezzo

Nome: Entreprenörsarvode

Descrizione: 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.

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: Genomförande

Descrizione: Beräkning av anbudspoäng för kvalitetskriterierna "Genomförande" Beställaren kommer att bedöma anbudens uppfyllelse av kriterierna med tillämpning av en skala från 0 till 4. Medelvärde 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.

Criterio:

Tipo: Qualità

Nome: Organisation

Descrizione: 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.

Descrizione del metodo da utilizzare se la ponderazione non può essere espressa da criteri: 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. Documenti di gara

Indirizzo dei documenti di gara: <https://tendsign.com/doc.aspx?MeFormsNoticId=96531>

5.1.12. Condizioni di appalto

Modalità di presentazione:

Presentazione elettronica delle offerte: Obbligatoria

Indirizzo per la presentazione: <https://tendsign.com/doc.aspx?MeFormsNoticId=96531&GoTo=Tender>

Lingue in cui possono essere presentate le offerte o le domande di partecipazione: svedese

Catalogo elettronico: Consentita

Varianti: Non consentita

Gli offerenti possono presentare più di un'offerta: Non consentita

Descrizione della garanzia finanziaria: Anbudsgivare 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 avhjälpats, 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.
Termine per il ricevimento delle offerte: 14/09/2026 10:00:58 (UTC+00:00) ora dell'Europa occidentale, GMT

Durata durante la quale l'offerta deve rimanere valida: 90 Giorni

Informazioni sull'apertura pubblica delle offerte:

Data di apertura: 14/09/2026 10:01:00 (UTC+00:00) ora dell'Europa occidentale, GMT

Luogo: Futurum Fastigheter i Örebro AB

Condizioni contrattuali:

L'esecuzione dell'appalto deve avvenire nel contesto di programmi di lavoro protetti: No

Fatturazione elettronica: Obbligatoria

Si farà ricorso all'ordinazione elettronica: sì

Sarà utilizzato il pagamento elettronico: sì

5.1.15. Tecniche

Accordo quadro:

Accordo quadro, senza riapertura della gara

Numero massimo di partecipanti: 2

Informazioni sul sistema dinamico di acquisizione:

Nessun sistema dinamico di acquisizione

5.1.16. Ulteriori informazioni, mediazione e ricorsi

Organizzazione competente per i ricorsi: Förvaltningsrätten i Karlstad

Informazioni sui termini per il riesame: .

Organizzazione presso la quale possono essere richieste informazioni sul quadro normativo generale vigente in materia di fiscalità nel luogo in cui l'appalto deve essere eseguito:

Förvaltningsrätten i Karlstad

Organizzazione presso la quale possono essere richieste informazioni sul quadro normativo generale vigente in materia di protezione dell'ambiente nel luogo in cui l'appalto deve essere eseguito: Förvaltningsrätten i Karlstad

Organizzazione presso la quale possono essere richieste informazioni sul quadro normativo generale vigente in materia di tutela dei lavoratori e condizioni di lavoro nel luogo in cui l'appalto deve essere eseguito: Förvaltningsrätten i Karlstad

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto : Futurum Fastigheter i Örebro AB
Organizzazione alla quale rivolgersi per l'accesso offline ai documenti di gara: Futurum Fastigheter i Örebro AB
Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso: Förvaltningsrätten i Karlstad
Organizzazione che riceve le domande di partecipazione: Futurum Fastigheter i Örebro AB
Organizzazione che tratta le offerte: Futurum Fastigheter i Örebro AB

8. Organizzazioni

8.1. ORG-0001

Nome ufficiale: Futurum Fastigheter i Örebro AB
Numero di registrazione: 5567366215
Servizio: Futurum Fastigheter i Örebro AB
Indirizzo postale: Box 33 500
Località: ÖREBRO
Codice postale: 70135
Suddivisione del paese (NUTS): Örebro län (SE124)
Paese: Svezia
Referente: Bettan Bergström
E-mail: bettan.bergstrom@futurafastigheter.se
Telefono: 019-7679100
Indirizzo internet: <https://www.futurafastigheter.se>

Ruoli di questa organizzazione:

Committente

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulla procedura di appalto

Organizzazione alla quale rivolgersi per l'accesso offline ai documenti di gara

Organizzazione che riceve le domande di partecipazione

Organizzazione che tratta le offerte

8.1. ORG-0002

Nome ufficiale: Förvaltningsrätten i Karlstad
Numero di registrazione: 202100-2742
Indirizzo postale: Box 568
Località: Karlstad
Codice postale: 651 12
Suddivisione del paese (NUTS): Värmlands län (SE311)
Paese: Svezia
E-mail: forvaltningsrattenikarlstad@dom.se
Telefono: 054-14 85 00
Indirizzo internet: <https://www.domstol.se/forvaltningsratten-i-karlstad/>

Ruoli di questa organizzazione:

Organizzazione competente per i ricorsi

Organizzazione alla quale rivolgersi per informazioni complementari sulle procedure di ricorso

Organizzazione presso la quale possono essere richieste informazioni sul quadro normativo generale vigente in materia di fiscalità nel luogo in cui l'appalto deve essere eseguito

Organizzazione presso la quale possono essere richieste informazioni sul quadro normativo generale vigente in materia di protezione dell'ambiente nel luogo in cui l'appalto deve essere eseguito

Organizzazione presso la quale possono essere richieste informazioni sul quadro normativo generale vigente in materia di tutela dei lavoratori e condizioni di lavoro nel luogo in cui l'appalto deve essere eseguito

Informazioni sull'avviso

Identificativo/versione dell'avviso: c832ab63-b80a-43b5-afa6-5e482936e3ec - 01

Tipo di formulario: Gara

Tipo di avviso: Bando di gara o di concessione – regime ordinario

Sottotipo di avviso: 16

Data di trasmissione dell'avviso: 08/07/2026 10:56:57 (UTC+00:00) ora dell'Europa occidentale, GMT

Data di trasmissione da parte dell'eSender dell'avviso o bando: 08/07/2026 10:56:58 (UTC+00:00) ora dell'Europa occidentale, GMT

Lingue in cui il presente avviso è ufficialmente disponibile: svedese

Numero di pubblicazione dell'avviso: 472899-2026

Numero dell'edizione della GU S: 130/2026

Data di pubblicazione: 09/07/2026