Handläggare
Jenny Börselius Erngren
Telefon: 076-1226744

Till
Fastighetsnämnden
2026-11-24

Upphandling av ramavtal för beställning och genomförande av delar inom förvaltning och utveckling av fastighetskontorets fastighetsbestånd 2027 – 2028

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och teckna ramavtal för beställning och genomförande av delar inom förvaltning och utveckling av fastighetskontorets fastighetsbestånd.

2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Fastighetskontoret är en beställarorganisation, vilket innebär att de tjänster och entreprenader som krävs för förvaltning, drift, skötsel, service, underhåll och utveckling av fastighetsbeståndet till stor del upphandlas från externa leverantörer.

Nuvarande ramavtal och serviceavtal för delar av kontorets behov löper ut inom de kommande två åren.

De kommande upphandlingarna omfattar både ramavtal och serviceavtal för löpande drift, skötsel, service och avhjälpande åtgärder samt entreprenader för planerat underhåll.

Det totala värdet för de kommande ramavtalen uppskattas till cirka 1 400 mnkr, med en årlig volym per avtalsområde på cirka 0,5–200 mnkr.

Detta ärende avser delegation för att genomföra upphandlingar och teckna nya ramavtal inom ramen för beslutad budget.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontorets fastighetsbestånd är stort och mångfacetterat och omfattar bland annat kontorsbyggnader, offentliga lokaler, idrottsanläggningar, saluhallar, kultur- och specialfastigheter samt natur- och friluftsområden även utanför kommungränsen.

Kontoret är organiserat som en renodlad beställarorganisation. Tjänster och entreprenader upphandlas från externa leverantörer i den omfattning som krävs för förvaltning, drift, skötsel, service, underhåll och utveckling av fastighetsbeståndet. Avtalen omfattar såväl löpande drift, service och avhjälpande åtgärder som planerade underhållsåtgärder och entreprenader.

Offentliga inköp regleras av lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Därtill gäller beslut och riktlinjer från kommunfullmäktige. Enligt stadens budget och riktlinjer ska nämnderna agera affärsmässigt, främja konkurrens och samverka med leverantörer. Det är även nämndernas ansvar att säkerställa att ingångna avtal följs upp och efterlevs.

Budgeten för verksamheten är fastställd av fastighetsnämnden. Det nu aktuella ärendet avser därmed enbart delegation att upphandla och teckna nya avtal.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret.

Analys och strategi

Fastighetskontoret ska vara en professionell och affärsmässig beställare, med målsättningen att uppfattas som en attraktiv och strategisk kund. I varje uppdrag ska kontoret agera med tydlighet, kompetens och affärsmässighet.

Relationen till ramavtalade leverantörer ska präglas av tydliga kontraktsvillkor, professionellt bemötande och god avtals-uppföljning.

Behoven tillgodoses idag genom ramavtal och serviceavtal inom olika förvaltnings-, drift-, skötsel-, service- och underhållsområden. De kommande upphandlingarna avser bland annat:

- Luftfilter
- Byggnadsvård
- Besöksräknare
- Vattenprover

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

- Gas
- Skadedjursbekämpning
- Drift och skötsel av tak
- Byggentreprenader – planerat underhåll
- Målerientreprenader – planerat underhåll
- Ventilationsentreprenader – planerat underhåll
- VS-entreprenader – planerat underhåll
- Elentreprenader – planerat underhåll
- Underhåll av styr- och övervakningssystem – fältarbete
- Lokalvård, floor management och avfallshantering i Östermalmshallen, Hötorgshallen och Kulturhuset

För varje upphandling tas en upphandlingsstrategi fram där mål, prioriteringar och risker identifieras och där upphandlingsmodell, krav och utvärderingskriterier anpassas efter upphandlingens omfattning, komplexitet och riskprofil.

Kontoret avser särskilt att verka för:

- God kvalitet och ändamålsenlig förvaltning
- Effektiv resursanvändning och kostnadskontroll
- Långsiktigt hållbara lösningar
- Minskad klimat- och miljöpåverkan
- Ökad användning av återbruk och hållbara material och metoder
- Högre grad av digitalisering och metodutveckling

Upphandlingsmodellen utformas för att säkerställa bästa förhållande mellan pris och kvalitet och anpassas till respektive upphandlings förutsättningar.

I kontorets upphandlingar beaktas alltid ett antal centrala aspekter:

- Sysselsättningsfrämjande åtgärder
- Åtgärder för att motverka välfärdsbrott
- Arbetsrättsliga villkor och arbetsmiljö
- Åtgärder för att motverka korruption och andra oegentligheter
- Informationssäkerhet
- Hållbarhet, återbruk och miljökrav
- Övriga relevanta risker

Dessa hanteras systematiskt i kontorets upphandlingsstrategi, som upprättas i upphandlingens inledande skede, och inarbetas i upphandlingsdokumenten som bindande krav. Strategin säkerställer att relevanta krav beaktas och att åtgärder och kontroller anpassas efter upphandlingens omfattning, komplexitet och riskprofil.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stadens program för inköp, riktlinjer och övriga styrande beslut utgör det styrande ramverket för upphandlingsarbetet och säkerställer att upphandlingsärendena konsekvent uppfyller stadens krav och mål. Upphandlingarna genomförs inom ramen för beslutad budget.

Strategiskt upphandlingsarbete

Fastighetskontoret arbetar strategiskt med upphandlingarna genom bland annat kategoriarbete, behovs- och marknadsanalyser samt uppföljning av befintliga avtal. Arbetssättet syftar till att säkerställa god kostnadskontroll, hög kvalitet och effektiv användning av ramavtalen samt att identifiera möjligheter till förbättringar, innovation och utveckling.

Kontoret verkar samtidigt för god konkurrens och möjlighet för nya och mindre leverantörer att delta samt för innovation och utveckling i samverkan med marknaden.

Förvaltningens analys

Fastighetskontoret föreslår att nämnden godkänner ovanstående övergripande inriktning för upphandlingar av ramavtal för delar inom förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet för perioden 2027–2028.

Slut

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-11-11
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2026-11-11