

AVROPSVÄGLEDNING Förskolebyggnader 2018

Projektnummer 10449

Innehåll

1	Bakgrund och inledning.....	3
2	Kort om ramavtalet Förskolebyggnader 2018.....	3
3	Vem får avropa från ramavtalet?	4
4	Varför ska vi avropa från detta ramavtal?.....	5
5	Hur avropar man från ramavtalet?	8
5.1.1	Tillämpning av avrop genom särskild entreprenadnyckel.....	8
5.1.2	Tillämpning av avrop genom förnyadkonkurrensutsättning.....	11
5.1.3	Förhandling vid avrop genom förnyad konkurrensutsättning	12
6	Förstudie.....	6
6.1.1	Rekommenderade arbetsmoment under förstudien.....	7

1 Bakgrund och inledning

I en enkät som Sveriges Kommuner och landsting (SKL) sände ut inför sammanställningen av Ekonomirapporten i maj 2017 framkom att det behöver byggas fler än 600 förskolor under 2017-2020. Behovet framfördes av de 233 av 290 kommuner som besvarade enkäten. 2018 beslutades att en ramavtalsupphandling gällande förskolebyggnader skulle genomföras av SKL Kommentus Inköpscentral (SKI) i samarbete med SKL.

Detta avropsstöd är framtaget för avropsberättigade myndigheter i syfte att underlätta vid avrop från ramavtalet. Vid frågor kontakta kundsupport vid SKL Kommentus Inköpscentral AB (nedan SKI) via e-post ski-kundsupport@sklkommentus.se eller tel. 08-525 029 96.

I avropsvägledningen får ni instruktioner om hur man går till väga för att avropa nyckelfärdiga förskolor bäst lämpade efter ert behov genom detta ramavtal.

2 Kort om ramavtalet Förskolebyggnader 2018

Ramavtalet omfattar kostnadseffektiva förskolebyggnader för permanent bruk med barnens och verksamhetens behov i centrum. Lösningarna lever upp till höga pedagogiska krav och ger en trygg miljö som lockar till lek.

Ramavtalet är indelat i fyra geografiska områden

1. Södra Sverige	Kronobergs län, Blekinge län, Skåne län, Jönköpings län och Kalmar län.
2. Västra Sverige	Västra Götalands län, Hallands län
3. Mellersta Sverige	Södermanlands län, Östergötlands län, Gotlands län, Stockholms län, Upplands län, Västmanlands län, Örebro län, Värmlands län
4. Norra Sverige	Dalarnas län, Gävleborgs län, Västernorrlands län, Jämtlands län, Västerbottens län, Norrbottens län

Du som beställare kan endast avropa i din geografiska områden av de leverantörer som blivit tilldelade där.

Ramavtalet omfattar fyra olika koncepttyper:

A. Mindre enplansförskola för uppskattningsvis 60 – 80 barn.
B. Större enplansförskola för uppskattningsvis 80 – 120 barn.
C. Mindre tvåplansförskola för uppskattningsvis 80 – 120 barn.
D. Större tvåplansförskola för uppskattningsvis 120 – 160 barn.

Förskolorna är utvärderade mot 72, 108 och 144 barn och vissa funktioner kan därmed vara anpassade för detta antal, men konceptförskolorna är ut ventilations- och brandsynpunkt är förskolorna dimensionerade för 80, 120 och 160 barn. Barnantalet är alltså angett som en ungefärlig

riktlinje, det är upp till beställaren själv att bestämma hur den vill utforma sin verksamhet utifrån exempelvis barntäthet per avdelning eller kvadratmeteryta per barn.

Det betyder att det finns 16 avtalsområde med olika tilldelade leverantörer.

	Koncept A	Koncept B	Koncept C	Koncept D
Södra Sverige	A ₁	B ₁	C ₁	D ₁
Västra Sverige	A ₂	B ₂	C ₂	D ₂
Mellersta Sverige	A ₃	B ₃	C ₃	D ₃
Norra Sverige	A ₄	B ₄	C ₄	D ₄

Vilka leverantörer som är tilldelade i vilket avtalsområde framgår av SKL Kommentus Inköpscentrals (SKI) ramavtalssida för Förskolebyggnader 2018 <https://www.skllkommentus.se/upphandling-och-ramavtal/vara-ramavtal-och-upphandlingar/ramavtal-och-avtalskategorier/bygg-och-fastighet/forskolebyggnader/>

Inom varje konceptområde finns det flera konceptförskolor med olika utformning, pedagogisk yta samt bruttoarea (BTA). Leverantörerna har haft frihet att utforma sin bästa förskola utifrån de givna förutsättningarna. Respektive leverantörs konceptförskola presenteras på SKI:s hemsida, där ni även hittar en länk till respektive leverantör som presenterar sina koncept mer utförligt.

Pedagogisk yta samt bruttoarea (BTA) på förskolorna varierar och framgår i respektive leverantörs konceptförskola, läs mer på länk från SKI:s hemsida till respektive leverantörs hemsida.

Det är även möjligt att köpa till färdigställande av utemiljön vid avrop genom detta ramavtal.

3 Vem får avropa från ramavtalet?

Avropsberättigade parter är de organisationer som anslutit sig till SKL Kommentus Inköpscentrals ramavtal genom att betala den årliga serviceavgiften för det år upphandlingen av ramavtalet först annonserades (2018). Ni finner filen som innehåller samtliga avropsberättigade parter på SKI:s hemsida <https://www.skllkommentus.se/upphandling-och-ramavtal/vara-ramavtal-och-upphandlingar/ramavtal-och-avtalskategorier/bygg-och-fastighet/forskolebyggnader/>

4 Varför ska vi avropa från detta ramavtal?

Hög kvalitet

De bästa leverantörerna har tagit fram sina bästa lösningar utifrån en väldigt hög kravställningsnivå. Väldigt duktiga och välrenommerade arkitektbyråer har ritat förskolorna. Leverantörerna har tillsammans med arkitekterna haft relativt stor frihet att utforma bästa möjliga förskolor utifrån den höga kravställningen, vilket har lett till kreativa, snygga, praktiska och högkvalitativa konceptförskolor med en stor variationsrikedom bland de olika leverantörerna. Förskolorna uppfyller miljökrav i framkant.

Tidsbesparing

I stort sett all projektering är redan genomförd och upphandlingsprocessen är genomförd. Bygglövshandlingar kan i stort sett beställas från första dagen.

Kostnadsbesparing

Projekteringskostnader inkl. tekniska konsulter och arkitekter sparas in.

Bra byggkostnad – Konceptförskolorna är upphandlade på nationellt ramavtal i väldigt tuff konkurrens, vilket gett väldigt bra priser. Leverantörerna har kunnat ta fram sina förskolor på ett relativt fritt sätt och därmed kunnat optimera funktion och kostnad för deras byggsystem.

Allmänt

Varje konceptförskola är utformad på ett sätt som innebär att en stor flexibilitet ryms inom utformningen och dessutom finns en tillvalslista inom koncepten som beställaren kan utnyttja.

Konceptförskolorna är framtagna av leverantörerna där deras expertis har fått genomslag i syfte att få så bra förskolor som möjligt. Leverantörerna har i sitt arbete utgått ifrån det funktionsprogram som definierades under upphandlingen.

Funktionsprogrammet är i sin tur framtaget av några av Sveriges främsta experter på området, där arkitekter, referensgruppsmedlemmar samt SKRs experter har samarbetat. Förskolorna är framtagna för att passa de flesta förhållanden men flexibiliteten och möjlighet att beställa förskola genom särskild entreprenadnyckel borde innebära att de allra flesta lokala behoven kan täckas in.

En annan stor fördel med konceptförskolorna är att de i stort sett är färdigprojekterade och bygglov kan sökas i ett väldigt tidigt sked, vilket gör att ledtiderna förkortas avsevärt och att kostnaden för projektering i stort sett är eliminerad.

Leverantörerna kommer också att vara väldigt införstådda med sin konceptförskola och det medför många kvaliteter för beställaren genom att kvaliteten i byggprocessen kan upprätthållas.

5 Förstudie

Inför ett avrop behöver beställaren genomföra en förstudie för att kunna skapa bästa förutsättningar att definiera sitt behov och avropa en förskola som bäst motsvarar det aktuella behovet.

Tillsätt en projektgrupp

Projektgruppen bör aktivt arbeta med och/eller mot den pedagogiska verksamheten. Det är viktigt att förankra med den pedagogiska verksamheten vilken arbetsmetod eller vilka riktlinjer de arbetar utifrån. En tät dialog mellan fastighetsavdelning och pedagogisk verksamhet är en viktig nyckel för ett lyckat projekt.

Utröna ert behov

Eftersom avropsmodellen särskild entreprenadnyckel bygger på att ni ska kunna avropa utifrån ert faktiska behov vid det enskilda tillfället så behöver ni utreda internt om det finns några riktlinjer, policys, beslut eller andra interna bestämmelser att ta hänsyn till utifrån sin förskoleverksamhet.

För att kunna strukturera förstudien på bästa sätt är det bra att på ett tidigt stadium att som beställare bestämma sig för vilken typ av konceptförskola som avses avropas. Det vill säga om en enplans- eller tvåplansförskola, samt om en mindre eller större sådan bäst passar behovet. Det underlättar processen att tidigt veta vilket avtalsområde ni önskar avropa ifrån.

Tillämpningsbeskrivning och mer utförlig beskrivning av avropsmodellen särskild entreprenadnyckel finner ni nedan i 6.1.1, läs vilka parametrar som ingår i avropsmodellen så ni vet vad ni ska förhålla er till när ni går igenom behovet.

De interna riktlinjer, policys, beslut eller andra interna bestämmelser som lämpligen kan ligga till grund för ett avrop sammanställs och dokumenteras för att underlätta tillämpningen av den särskilda entreprenadnyckeln.

Ryms behovet inom konceptförskolorna totalt sett

Det kan vid behov vara klokt att läsa funktionsprogrammet för att se om det fungerar i förhållande till er kommuns behov. Jämför med de antagna anbuden rimligtvis först genom att studera planritningar.

Ni behöver tidigt börja fundera på möjligheten att placera in förskolorna på tomten, finns det någon av förskolorna inom avtalsområdet som går att placera in på tomten.

Inled dialog med leverantörerna

Både leverantörer och ni beställare tjänar på att en tidig dialog kan inledas. Det är leverantörerna som är experter på sina förskolor och som kan förklara vidden av vad som ingår i förskolan, vilka kvaliteter just deras förskola besitter, hur förskolan kan optimeras på bästa sätt utifrån behovet, hur

förskolan bäst placeras in på en tomt, vad olika tillval och mindre förändringar kommer att kosta, vilken leveranstid som kommer att gälla för projektet o.s.v..

5.1 Rekommenderade arbetsmoment under förstudien

Nästa steg i förstudieprocessen är att genomföra ett antal arbetsmoment som är nödvändiga för att fastställa behovet, förbereda anbudsförfarandet och att alla nödvändiga beslut fattats samt att alla nödvändiga handlingar är klara innan det är dags att gå vidare med sitt avrop.

Nedan redogörs för ett förslag kring vilka förberedelser som är lämpliga att göra inför avropet.

Ta fram eller sammanställ:

1. Tomtkarta/nybyggnadskarta
2. Detaljplan
3. Geoteknisk undersökning
4. Radonundersökning/utredning
5. Bullerutredning
6. Möjligheter för anslutning till fjärrvärme, VA, dagvatten, fiber/tele och el
7. Eventuella särskilda lokala krav för hämtning av avfall

Övriga förberedelser

1. Om inte höjder finns behövs en inmätning/ytavvägning
2. Om markens innehåll är okänt kan provtagningar avseende markföroreningar behövas
3. Ekonomi i projektet.
4. Markentreprenad avseende förberedande markarbeten ska börja planeras. Önskar ni beställa detta från leverantören på option eller ska ni använda en annan markentreprenör. Fördelen med att använda samma leverantör för byggnation och markarbeten är att risken är mindre med gränsdragningsproblem mellan de olika leverantörerna. Ta in en offert i förhand så att ni får kontroll på ekonomin i projektet.
5. Iordningsställande av gård och utemiljö. Vilken leverantör ska ni använda för detta, även dessa arbeten går att beställa på option av leverantören. Ta in en offert i förhand så att ni får koll på ekonomin i projektet. Om ni låter leverantören projektera utemiljön så kan det vara av värde att de tar in en landskapsarkitekt för att få en så bra gårdsmiljö som möjligt. Det är också bra att undersöka kommunspecifika yt- och funktionskrav. Det är också viktigt att man har en tydlig dialog kring etableringstid. Förskolegårdar slits mycket och hinner inte gräs och annan växtlighet etablera sig så sliter man ner detta på mycket kort tid, framförallt om det inte har hunnit etablera sig. Skötselavtal för utemiljön kan också finnas värde i att bevaka.

6. Komplementbyggnader. Utröna vad som kommer att behövas och kontrollera med leverantörerna vad som kan erbjudas. Komplementbyggnader kan köpas till av leverantörerna eller köpas av annan leverantör utanför ramavtalet.

Sedan applicerar du den avropsmodell som passar ert behov vid tillfället.

6 Stöd för placering av förskolebyggnader på olika tomter finns i vår vägledning - ATT TÄNKA PÅ vid placering av konceptförskola. Hur avropar man från ramavtalet?

Det finns två sätt att avropa förskolebyggnader genom detta ramavtal:

1. Avrop genom särskild entreprenadnyckel
Konceptförskolor till ett fast pris med möjlighet till tillval.
2. Avrop genom förnyad konkurrensutsättning
Förskolor som inte är koncepten.

Konceptförskolorna så som de är framtagna av leverantörerna avropas till ett fast pris genom en särskild entreprenadnyckel, där beställaren har möjlighet att avropa den konceptförskola som bäst passar deras behov i det enskilda fallet. Det går också att göra tillval och mindre förändringar på konceptförskolorna vilket då givetvis påverkar priset. Mer information om hur man vid avrop tillämpar den särskilda entreprenadnyckeln framgår under punkt 6.1.1 Tillämpning av särskild entreprenadnyckel.

Om ert behov inte ryms inom konceptförskolorna behöver ni göra en förnyad konkurrensutsättning. Ni som beställare får definiera de förändringar i förhållande till ett koncept som behövs för er förskola eller definiera en förskola på egen hand. Då kan de antagna leverantörerna svara med ett nytt anbud för de nya förutsättningarna. Det kan exempelvis vara tal om en större eller mindre förskola än vad koncepten erbjuder eller om förskolan ska vara anpassad för souterräng.

Det ska emellertid framhållas att konceptförskolorna erbjuder stor flexibilitet och en del tillvalsmöjligheter och detta ska undersökas innan en förnyad konkurrensutsättning genomförs. Mer om avrop genom förnyad konkurrensutsättning framgår under punkt 6.1.2 Tillämpning av förnyad konkurrensutsättning.

6.1.1 Tillämpning av avrop genom särskild entreprenadnyckel

Att upphandla nyckelfärdiga förskolebyggnader som tillgodoser ett brett nationellt behov innebär att vissa förutsättningar inte är kända vid ramavtalsupphandlingen. Detta gäller bland annat lokala förutsättningar så som tomtens förutsättningar, detaljplaneförutsättningar eller riktlinjer och beslut i den enskilda kommunen. Detta innebär att konceptförskolorna i ramavtalsupphandlingen är utvärderade utifrån neutrala förutsättningar vilket samtidigt betyder att någon eller några av de förskolor som antagits i ramavtalsupphandlingen kan vara mer eller mindre lämpliga än andra att användas i en viss kommun eller på en viss tomt beroende på de rådande objektiva förutsättningarna.

Eftersom det som ska avropas är av sådant slag att det måste passa in i särskild miljö eller för särskilda behov passar en särskild entreprenadnyckel väl för ändamålet. Den särskilda entreprenadnyckeln innebär att de antagna leverantörerna inte är rangordnade utan utgör istället en grupp av leverantörer som kan erbjuda konceptförskolor men som har olika utförande och egenskaper. Urvalet av konceptförskola och därmed leverantör sker utifrån de objektiva parametrarna och det är därmed inte tal om någon ny utvärdering.

Beställaren identifierar sitt behov utifrån de objektiva parametrar som beskrivs nedan och väljer den leverantör som bäst kan tillgodose deras behov vid avropstillfället. Beställaren kan välja att använda den eller de parametrar som är relevanta vid det enskilda tillfället.

Den särskilda entreprenadnyckeln fungerar som en typ av trattmodell där någon förskola som inte uppfyller ett visst behov inom en given parameter väljs bort. Till sist kvarstår den eller de förskolor som uppfyller beställarens faktiska behov.

Dokumentera de motiveringar ni lägger till grund för era beslut, och ni använder med fördel den mall för Särskild Entreprenadnyckel som SKI tillhandahåller på hemsidan.

Angivna parametrar nedan är ej rangordnade.

a) Tomtförhållanden

- Markförutsättningar såsom sluttande mark, angöring, anslutningar och entréer i förhållande till placering av konceptförskolan. Konceptförskolor som medger inplacering i förhållande till tomtens förutsättningar samt anslutande vägar och parkeringar.
- Friyta eller lekyta per barn (den del av gården som barnen har tillgång att leka på). Tomtens utformning och förutsättningar tillsammans med en konceptförskolas utformning medger att barnens friyta utomhus kan maximeras.
- Byggnadsform, tomtförutsättningar i förhållande till konceptförskolans höjd, längd och djup.
- Begränsningar avseende tomten i förhållande till den lokala detaljplanens föreskrifter.

Den eller de konceptförskolor som inte på ett rimligt sätt kan placeras in på tomten i förhållande till tomtförhållandena och för att i så stor utsträckning som möjligt kunna maximera barnens friyta eller lekyta ska väljas bort.

b) Byggnadens inre utformning

- Konceptförskolans förutsättningar vad gäller yta per barn i förhållande till den upphandlande myndighetens riktlinjer avseende detta.
- Pedagogisk inriktning. Verksamhetens möjligheter att bedriva sin pedagogiska verksamhetsinriktning i förhållande till planlösning, lokalernas flexibilitet och rumssamband.

Den eller de konceptförskolor som inte på ett verksamhetsmässigt rimligt sätt medger att förskolan kan bedriva sin avsedda pedagogiska verksamhet eller inte har tillräckligt stor yta per barn i förhållande till den upphandlande myndighetens riktlinjer ska väljas bort.

c) Byggnadens yttre utformning

Typförskolans material avseende stomme och fasad och in- och utvändiga ytskikt i förhållande till den upphandlande myndighetens riktlinjer kring detta eller anpassning till omgivning samt eventuella begränsningar i byggnadens utformning i detaljplanen.

Den eller de konceptförskolor som inte motsvarar upphandlande myndighetens riktlinjer avseende byggnadens yttre utformning, eller inte motsvarar eventuella begränsningar i detaljplanen ska väljas bort.

d) Leveranstid

Beställaren behöver en förskola inom en viss leveranstid.

Den eller de konceptförskolor som inte kan levereras inom den tid som motsvaras av den upphandlande myndighetens behov ska väljas bort.

e) Lokala tillgänglighetskrav

Lokala myndighetskrav gällande tillgänglighet utöver BBRs minimum.

Den eller de konceptförskolor som inte uppfyller de lokala tillgänglighetskraven ska väljas bort.

f) Miljö- och klimatpåverkan

- Ingående material. Beställarens möjlighet att utgå ifrån sina lokala miljöpolicy, miljömål och riktlinjer för att undvika konceptförskolor som innehåller icke önskvärda ingående material.
- Koldioxidbelastning/klimatpåverkan med hänvisning till LCA-analys. Möjlighet för beställarens att utgå ifrån konceptförskolans koldioxidbelastning för att nå upp till sina miljömål.
- Energiförbrukning. Möjlighet att utgå ifrån beställarens beslut eller riktlinjer avseende energiförbrukning vid nyproduktion.

Ni börjar med att identifiera sitt behov och att undersöka vilka objektiva parametrar som ska appliceras i den särskilda entreprenadnyckeln. Interna beslut och policydokument undersöks för att fastställa underlag för beslut enligt den särskilda entreprenadnyckeln i det enskilda projektet, och genom detta tilldela kontrakt till den leverantör som tillhandahåller den konceptförskola som best motsvarar det aktuella behovet.

Ni behöver motivera sitt beslut av val av de objektiva parametrar och bedömningen av dessa som ska användas i den särskilda entreprenadnyckeln som kommer att ligga till grund för en beställning och ett kontrakt. Ni går sedan igenom de antagna konceptförskolorna för att utröna vilken av dem som bäst motsvarar det aktuella behovet, och jämför respektive konceptförskola med ert behov för en parameter och ser om den kan passa för er i den parametern. Det är viktigt att ni beaktar de anpassningar genom tillval som ryms inom ramen för varje konceptförskola, exempelvis fasadmaterial, fönstersättning eller takens utformning håll gärna dialog med leverantörerna.

Den eller de konceptförskolor som inte uppfyller beställarens behov baserat på riktlinjer, beslut eller policy avseende miljö- och klimatpåverkan väljs bort.

För det fall fler än en konceptförskola tillgodoser beställarens behov vid avropstillfället ska jämförelsesumman som respektive konceptförskola erhållit i ramavtalsupphandlingen vara avgörande för vilken leverantör som tilldelas kontraktet. Detta kan ske i samråd med SKI.

6.1.2 Tillämpning av avrop genom förnyadkonkurrensutsättning

Förnyad konkurrensutsättning blir aktuell för beställare som har ett behov som inte tillgodoses genom någon av konceptförskolorna. Det kan exempelvis handla om ett behov av större eller mindre förskolor, en annan planlösning eller en annan utformning. Vid förnyad konkurrensutsättning kan för respektive våningsantal efterfrågas byggnader som används för skolverksamheten inom grundskolan för yngre barn, exempelvis för förskoleklass, lågstadium eller motsvarande där byggnader av samma karaktär som en förskola kan användas.

Vid avrop genom förnyad konkurrensutsättning bildar leverantörer inom samma geografiska område och som är antagna med konceptförskolor med samma våningsantal den grupp som har rätt att svara på den förnyade konkurrensutsättningen. Det är alltså leverantörer från två anbudsområden som gemensamt har rätt att svara på en förnyad konkurrensutsättning. Antagna leverantörer från konceptområden A och B bildar en grupp och antagna leverantörer från konceptområden C och D bildar en grupp. Ni hittar vilka antagna leverantörer ni ska vända er på SKI:s hemsida.

Beställaren kan välja att utgå ifrån konceptförskolorna och beskriva de förändringar som de vill ha genomförda, men de kan också helt på egen hand välja att beskriva den byggnad som de vill få byggd antingen genom funktionskrav, via färdigprojekterade lösningar eller en kombination av funktionskrav och färdiga lösningar.

Vid förnyad konkurrensutsättning skickas en skriftlig avropsförfrågan att lämna anbud ut till samtliga antagna leverantörer som är berättigade att lämna anbud på förnyad konkurrensutsättning inom aktuellt område. Detta görs för att avgöra vilken leverantör som kan erbjuda beställaren den förskola och eventuella markarbeten som bäst motsvarar beställarens behov. Beställaren ska skriftligt precisera sina krav och behov. I avropsförfrågan ska det framgå hur utvärderingen av avropssvaren kommer att ske. Kontrakt kommer att tilldelas det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet utifrån grunden, pris, kostnad eller bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Nedan är angivet några exempel på olika tilldelningskriterier som kan användas i en förnyad konkurrensutsättning:

- Pris
- Kostnad (t.ex. livscykelkostnader, driftkostnader, miljöegenskaper, energieffektivitet, energiförbrukning)
- Miljö- och klimategenskaper
- Leveranstid eller tid för genomförandet
- Gestaltning
- Hur förskolan passar in i befintlig miljö
- Utrustningsnivå
- Kvalitet t.ex. material, hållbarhet
- Estetiska, funktionella eller tekniska egenskaper

- Service och teknisk stöd
- Tillgänglighet och handikappanpassning

Vidare ska i avropsförfrågan anges en skälig tidsfrist för att lämna avropssvar. Denna tidsfrist fastställs med hänsyn till avropsförfrågans komplexitet samt den tid som behövs för att lämna avropssvar. Avropssvar inkomna efter angiven tidsfrist beaktas inte. Avropssvaren ska vara skriftliga och innehållet i dem omfattas av sekretess fram till det att beslut fattats om val av leverantör. Kontrakt tilldelas den leverantör som lämnat det bästa anbudet utifrån de villkor som angetts i avropsförfrågan.

6.1.3 Förhandling vid avrop genom förnyad konkurrensutsättning

Vid förnyad konkurrensutsättning finns möjligheten att förhandla eftersom ramavtalet upphandlats genom ett förhandlat förfarande. Detta innebär att de villkor som förhandlats under ramavtalsupphandlingen även kan förhandlas vid avrop.

De villkor som var föremål för förhandling i ramavtalsupphandlingen var:

Krav kopplade till konceptförskolorna

Krav kring samtliga krav på byggnaden. Krav som anges som minimikrav innebär en absolut minsta accepterad nivå. Sådana krav får inte sänkas eller tas bort i förhandlingen, däremot kan förhandlingen leda till högre krav.

Som minimikrav för konceptförskolorna är krav på konceptförskolorna enligt författning:

- Boverkets byggregler, BFS 2011:6 med samtliga ändringar till och med BFS 2018:15 (BBR 27).
- Arbetsmiljöreregler för förskolan som arbetsplats AFS 2009:2 – Arbetsplatsens utformning.
- Livsmedelsregler för storkök enligt Livsmedelsverkets författningar.

Övriga obligatoriska krav på konceptförskolorna fastställs slutligt genom förhandlingarna. SKI eftersträvar en nivå i närheten av den kravnivå som redovisas i nedanstående bilagor, vilka kan ses som av SKI bedömd rimlig nivå i förhållande till målbild.

Bilaga 08 - Funktionsprogram konceptförskolor

Bilaga 09 - Akustik

Bilaga 10 - Energi

Bilaga 11 - Storkök

Bilaga 12 - Teknik och hållbarhet

Bilaga 13 - Ämnen med miljö- och hälsofarliga egenskaper

Bilaga 15 - Ämnen i textilier

Den slutliga kravnivån på konceptförskolorna efter förhandling kan bli mer specificerad, högre eller lägre.

Ramavtalsvillkor - leveranstid

Med leveranstid avses tid från att ta fram bygglovshandlingar till att från erhållet bygglov och startbesked ha färdigställt byggnaden. Det kan vara av vikt att inkludera vitesklausuler kopplat till utlovad leveranstid i kontraktet.

Ramavtalsvillkor - Indexregleringar

Lämpliga indexregleringar. Exakta villkor för indexreglering fastställs efter förhandlingen och kommer att framgå vid inbjudan att lämna slutliga anbud.

Miljökrav

Exakta nivåer för miljökrav fastställs genom förhandlingarna och kommer att framgå vid inbjudan att lämna anbud.

Pris

Priset på konceptförskolorna och priser på tillval. Vid förnyad konkurrensutsättning ska anbudena utvärderas enligt ekonomiskt mest fördelaktiga anbud 7 kap. 9 § 4p. LOU. Avropet avslutas och regleras genom att skriftligt kontrakt upprättas och tecknas mellan leverantören och beställaren.

7 Beställning och kontrakt

När ni bestämt er för vilken förskola som ni tänker beställa ska ni antingen lägga en avropsbeställning om ni tillämpat särskild entreprenadnyckel eller tilldela ett kontrakt om ni tillämpat förnyad konkurrensutsättning.

Beställningen ska alltid leda till ett kontrakt och kontraktsmallen för detta finns på SKI:s hemsida <https://www.skikommentus.se/upphandling-och-ramavtal/vara-ramavtal-och-upphandlingar/ramavtal-och-avtalskategorier/bygg-och-fastighet/forskolebyggnader/>

Denna var annonserad vid ramavtalsupphandlingen och är den som ska ligga till grund för kontraktet till följd av beställningen. Kontrollera att det finns förbehåll för bygglov i kontraktet och att rangordningen för kontraktshandlingarna är densamma som vid ramavtalsupphandlingen.

Teckna sedan ett giltigt kontrakt med leverantören och påbörja arbetet med att färdigställa en förskola. Ni kan beställa bygglovshandlingar från leverantören och sätta igång bygglovsprocessen. Nu är det viktigt att upprätthålla en tät dialog med leverantören under projektets gång för att få en så effektiv byggprocess som möjligt.

8 Vad händer under vägens gång

Under uppbyggnad, mer kommer.

- Ändringar
- Besiktning
- Garantitider

9 Smarta tips

Under uppbyggnad, mer kommer.