Adapteo

adapteo.se

Upphandlingsguide för moduler

En praktisk vägledning för upphandlingsprocessen av moduler som uppfyller verksamhetens krav och behov.





Upphandling av moduler

Modulsystem

Leverantörer erbjuder oftast standardlösningar, medan anpassningar eller förändringar kan bli kostsamma. För många skallkrav kan också öka kostnaderna. Därför är det bra att välja standardlösningar om möjligt, för att undvika dyra kundanpassningar.

Undvik att använda tidigare upphandlingar för platsbyggnation, då det ofta leder till krångel. För moduler behövs ingen projektering, eftersom modulsystem redan är färdigprojekterade.

Ett tips är att följa Upphandlingsmyndighetens råd och prata med potentiella leverantörer. Det kan ge en mer kostnadseffektiv lösning.

Hyrestid

Hyrestider varierar beroende på behov. Se gärna över möjligheten att lägga in en option i avtalet med möjlighet att förlänga hyrestiden om behovet skulle förändras i framtiden. Att byta moduler efter att avtalstiden gått ut är varken miljömässigt eller ekonomiskt hållbart. Tänk smart och långsiktigt redan innan upphandlingen annonseras.

Om moduler skulle upphandlas i form av ett ramavtal så finns det utrymme att i samband med avrop (tilldelning av kontrakt) specificera behovet och teckna ett avropsavtal som är längre än löptiden för själva ramavtalet. Det är som bekant möjligt att ha avropsavtal som överlappar själva ramavtalet.

Hållbarhet

Genom att välja flexibla och återanvändbara modulbyggnader kan *koldioxidutsläppen minska med upp till 96 % jämfört med traditionella, permanenta byggnader. Ett hållbart val både för verksamheten och för klimatet. Uppgraderade moduler uppfyller dagens energikrav och gällande BBR-krav.

*Uppskattningen av koldioxidutsläppsminskningen är baserad på en livscykelanalys (LCA) som följer erkända standarder, inklusive EN 15978 och Level(s)- ramverket, med anpassningar för att reflektera Adapteos cirkulära affärsmodell. Resultaten är framtagna under specifika antaganden och förutsättningar som kan skilja sig från andra byggnads- och affärsmodeller.

Vanliga misstag att undvika vid upphandling av moduler

1.	**Att detaljstyra tekniska lösningar i stället för att ange funktion**	Moduler har färdigprojekterade lösningar som uppfyller de byggnadstekniska kraven i BBR, bland annat avseende energi, brandskydd och tillgänglighet. Funktionskrav ger bättre resultat och mer kostnadseffektiva lösningar.
2.	**Att utgå från att bygglov ska vara klart innan upphandlingen**	Ett vanligt misstag är att bygglov söks före upphandlingen. Eftersom modulernas mått och utformning kan variera mellan leverantörer kan ett beviljat bygglov behöva omprövas. Tidig dialog med bygglovsavdelningen rekommenderas, utan att låsa upphandlingen till en specifik lösning.
3.	**Att underskatta beställarens egna ledtider**	Bygglov, markarbete, mediaframdragning och interna beslut är ofta det som styr projektets tidplan, säkra dessa tidigt.
4.	**Att begära in för mycket dokumentation till anbudet**	Det ökar tiden för det administrativa arbetet och kostnader för alla leverantörer samt beställare. Begär dessa dokument först inför avtalstecknande.
5.	**Att inte föra marknadsdialog innan kravställning**	En tidig dialog med leverantörer ger bättre krav, mer realistiska tidplaner och mer konkurrenskraftiga lösningar.
6.	**Att inte vara tydlig med ansvarsfördelningen**	Oklara roller kring bygglov, markarbeten, sidoentreprenader och försörjningsmedier skapar förseningar och kostnadsrisker. Beskriv ansvar tydligt i AF-delen.
7.	**Att utvärdera pris utan att väga in kvalitet**	I modulupphandlingar står funktion, inomhusmiljö och gestaltning ofta för betydande mervärde. Pris bör inte vara den enda tilldelningsgrundande faktorn.

Underlag för upphandling

Upphandlingsdokument

Vid kvalificering av leverantörer bör krav ställas som säkerställer kvalitet och leveransförmåga, exempelvis god ekonomi, fungerande serviceorganisation samt efterlevnad av sociala och arbetsrättsliga villkor. Energiprestanda kan med fördel beaktas för att säkerställa effektiv drift under hyrestiden.

Kvalificeringskrav bör omfatta teknisk och yrkesmässig kapacitet, relevanta referenser samt ISO-certifieringar (ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001).

Förfrågningsunderlaget bör vara funktionsbaserat och ange yta, myndighetskrav, gällande BBR samt relevanta hållbarhetskrav. Detaljerade tekniska specifikationer bör undvikas.

Teknisk dokumentation, såsom brandskydds- och tillgänglighetsintyg, lämnas normalt först av tilldelad leverantör inför avtalstecknande.

AMA AF-strukturen kan användas i den administrativa delen för att skapa tydlighet och följa branschpraxis.

Krav på handlingar

Anbudsgivare behöver inte bifoga omfattande teknisk dokumentation i anbudsskedet. Det är tillräckligt att den leverantör som tilldelas kontraktet lämnar in exempelvis brandskyddsdokumentation och tillgänglighetsintyg inför avtalstecknande. Genom att begränsa mängden obligatoriska bilagor i anbudet kan upphandlingen göras mer effektiv och mindre resurskrävande, utan att kompromissa med kravuppfyllnaden i slutleveransen.

Certifieringar

Välj leverantörer och entreprenörer med dokumenterad erfarenhet av hållbara byggprojekt. Relevanta certifieringar, såsom GRESB och EcoVadis, kan användas för att bedöma hur leverantören arbetar strukturerat med hållbarhet och socialt ansvar.



Tidsplan och genomförande

Etableringstid

Etableringstiden varierar beroende på omfattning, markförutsättningar och modulsystem. Inför annonsering bör marknadsdialog föras med leverantörer för att fastställa möjlig hyrstart och skälig etableringstid.

Beställarens egna processer, såsom bygglov, markarbeten och framdragning av försörjningsmedier, ska inkluderas i den totala tidsplanen.

Avtal och start

Efter tilldelningsbeslut gäller normalt en avtalsspärr om tio dagar, under vilken avtal inte får tecknas. När avtalsspärren har löpt ut och tilldelningsbeslutet inte har överprövats kan avtal tecknas.

Projektering

Vid upphandling av modulsystem är huvuddelen av projekteringen redan genomförd. Kompletterande projektering kan dock krävas, exempelvis avseende kundanpassningar, brandskyddsbeskrivning, svagströmsprojektering samt planering av entreprenörer och transporter.



Krav och förutsättningar

Bygglov

Bygglov söks vanligtvis av beställaren, som också är byggherre. Leverantören kan ta fram ritningar och tekniska beskrivningar som underlag till ansökan.

Det är sällan en fördel att bygglov redan är sökt eller beviljat före upphandlingen, eftersom leverantörernas modulsystem kan skilja sig åt i mått och utformning. Ett färdigt bygglov kan därför behöva ändras eller sökas om.

Däremot är det en fördel om beställaren har haft tidig dialog med bygglovsavdelningen. När förutsättningar och krav är klargjorda kan bygglovsprocessen starta snabbare efter tilldelning och risken för förseningar minska.

Markarbete

Beställaren ansvarar i regel för markarbeten, inklusive framdragning av el, vatten och avlopp. Leverantören behöver en hårdgjord och färdigställd yta för att kunna utföra montaget av modulerna.

Etablering

Leverantören ansvarar för montaget av modulerna, inklusive transporter. Etableringstiden är normalt fyra till åtta veckor, beroende på projektets omfattning och komplexitet.

Försörjningsmedier söks, dras fram av beställaren och kopplas in av leverantören. Sidoentreprenader såsom larm, data och tele hanteras vanligtvis av beställaren, då dessa ofta är kopplade till befintliga IT- och säkerhetssystem samt ramavtal.

Inflyttningssyn

Inflyttningssyn genomförs för att säkerställa att leveransen överensstämmer med avtal och förfrågningsunderlag samt att modulerna är klara för användning.

Vanliga intyg som leverantören lämnar vid slutsamråd är:

- OVK
- Brandskyddsdokumentation
- Tillgänglighetsutlåtande
- Relationsritningar (plan- och fasadritningar)

Underhåll

Beställaren ansvarar vanligtvis för löpande underhåll, såsom snöröjning, takskottning, rensning av hängrännor, städning och byte av belysning. Leverantören ansvarar för återkommande servicebesök, filterbyten och OVK enligt avtal.

Utflyttningssyn

Utflyttningssyn genomförs av leverantören tillsammans med beställaren för att säkerställa att modulerna återlämnas i avtalat skick och att inget onormalt slitage har uppstått.

Avetablering

Avetablering går ofta snabbare än etablering och tar vanligtvis två till fyra veckor. Leverantören ska ges skälig tid för avetablering. Eventuella återställningsåtgärder av mark hanteras enligt avtal.



AF-del

AF-delen bör ge en tydlig bild av projektets förutsättningar, ansvar och ramar. Den beskriver projektets omfattning, hur anbud ska lämnas och utvärderas samt vilka tekniska och juridiska krav som gäller.

Projektinformation och omfattning

Den inledande delen bör kort beskriva projektets syfte och omfattning, ansvariga kontaktpersoner samt vilka avtalsparter som omfattas. Här ska även anges om andra organisationer har rätt att avropa från ett eventuellt ramavtal, samt objektets läge och arbetsområdets avgränsning.

Punkter som bör ingå:

- Projektbeskrivning
- Översiktlig omfattning
- Kontaktpersoner
- Avtalsparter och eventuella avropsberättigade organisationer
- Objektets läge och arbetsområde
- Entreprenadform (moduler som lös egendom; ABT tillämpas endast för etableringen samt avetableringen)

Anbud och krav

AF-delen ska ange hur anbud ska lämnas, vilken form de ska ha och hur länge de ska vara giltiga. Här beskrivs också krav relaterade till arbetsmiljö, sidoentreprenörer och försörjningsmedier.

Detta bör framgå:

- Sista anbudsdag och giltighetstid
- Anbudets form och innehåll
- Bas-U och arbetsmiljökrav
- Hantering av sidoentreprenörer
- Tillfällig el och VA
- Behovsspecifikation (vad som ska ingå i anbudet)

Kravställningen bör fokusera på funktion, yta, myndighetskrav, gällande BBR-version samt hållbarhets- och miljökrav. Undvik detaljerade tekniska specifikationer som begränsar konkurrensen.



Tidplan och utvärdering

Tidplanen ska tydligt beskriva tider för etablering, färdig leverans och hyrestid. Utvärderingsmodellen ska förklara hur anbuden bedöms och hur pris och kvalitet viktas.

Det bör framgå:

- Etableringsfas och färdig leverans
- Hyrestid
- Utvärderingsmodell
- Viktning av pris, leveranstid och lösning
- Att modellen ska spegla hela kontraktstiden (etablering, hyra och avetablering) samt eventuell förlängningsoption

Tekniska förutsättningar

Tekniska krav och planeringsförutsättningar måste beskrivas på en nivå som möjliggör konkurrens men ändå säkerställer funktion och uppfyllande av myndighetskrav.

Detta bör ingå:

- Krav på att byggnaden uppfyller gällande BBR
- Placering och utformning (t.ex. antal huskroppar och våningar)
- Krav på rum, toaletter och andra funktioner
- Sidoentreprenader (larm, IT, låssystem) och ansvarsfördelning
- Sambandskrav, exempelvis egen entré eller gemensam korridor
- Situationsplan
- Tillgänglighetskrav

Tekniska dokument som brandskyddsbeskrivning, tillgänglighetsutlåtande och övriga intyg kan lämnas av vinnande leverantör inför avtalstecknande och behöver inte bifogas i anbudet.

Behovsspecifikation

Behovsspecifikationen bör säkerställa att modulsystemet uppfyller verksamhetens krav på funktion, tillgänglighet och användbarhet. Nedanstående punkter bör definieras och ingå i upphandlingen:

- Antal rum och personalutrymmen dimensionerade utifrån verksamhetens behov.
- Toaletter enligt riktvärdet en per 15 personer, varav minst en tillgänglighetsanpassad.
- Basutrustning i varje rum, såsom anslagstavlor och whiteboardtavlor.
- Kapprumsinredning med hyllor och skohyllor, inte enbart krokar.
- Minst en tillgänglighetsanpassad entré med dörrautomatik.
- Erforderlig allmänbelysning anpassad för verksamheten.
- Grupprum som inte är genomgångsrum.
- Korridorer utformade för tydlig och säker invändig kommunikation.



Utvärdering av anbud

Endast anbud som uppfyller samtliga skallkrav går vidare till utvärdering. Tilldelning sker till det anbud som är ekonomiskt mest fördelaktigt enligt upphandlingens utvärderingsmodell. Bedömningen baseras på bästa förhållandet mellan pris och kvalitet enligt 16 kap. 1 § LOU.

Om två eller flera anbud inte kan särskiljas efter genomförd utvärdering kan lottning användas som sista urvalsmetod.

Förslag på utvärderingsmodell

Vid upphandlingen tillämpas uppräkningstalsmodellen för att väga samman pris och kvalitet. Modellen utgår från anbudspriset och justerar detta med ett belastningstillägg baserat på kvalitetspoängen. Det resulterande jämförelsepriset ligger till grund för tilldelningen.

Pris viktas till 80 procent och kvalitet till 20 procent, vilket ger ett uppräkningstal om 0,25 (20/80). Anbudspriset avser den totala anbudssumman.

Kvaliteten bedöms utifrån följande kriterier:

- Funktionalitet och tekniska krav
- Leveranshastighet
- Referenser på tidigare uppställningar
- Återbruk av befintlig miljö

Maximal poängsumma för Funktionalitet och tekniska krav är 25 poäng. Maximal poängsumma för Leveranshastighet är 25 poäng. Maximal poängsumma för Referenser på tidigare uppställningar är 20 poäng. Maximal poängsumma för Återbruk av befintlig miljö är 30 poäng. Den totala kvalitetspoängen uppgår därmed till maximalt 100 poäng och utgörs av summan av poängen för respektive kriterium.

Belastningstillägget beräknas enligt följande:

Belastningstillägg (SEK) = kvalitetspoäng × uppräkningstal × anbudspris

Jämförelsepris = anbudspris + belastningstillägg (SEK)

Bedömning av kvalitetskriterier

Bedömningen av kvalitetskriterierna genomförs av representanter från den verksamhet som ska använda modulerna, tillsammans med representanter från teknisk förvaltning.

För att möjliggöra en likvärdig och transparent utvärdering av kvalitet, gestaltning och funktion ska det i underlaget framgå vilka krav och förväntningar som behöver uppfyllas för att erhålla full poäng inom respektive kriterium. Vid behov ska anbudsgivaren kunna redovisa och motivera hur kraven uppfylls, exempelvis genom beskrivning, skiss eller annan dokumentation enligt angivna förutsättningar.

Kvalitetskriterier

Gestaltning

Kriteriet avser modulsystemets utformning, både invändigt och utvändigt, och bedöms som en samlad poäng.

Invändigt bedöms tillgänglighet, planlösning, intern kommunikation och inomhusmiljö ur användarperspektiv.

Utvändigt bedöms hur modulsystemet utnyttjar tilldelad yta och förhåller sig till befintlig bebyggelse, inklusive tillgänglighet, gångavstånd, säkerhet vid brukande och övergripande utformning.

Leverantörens föreslagna gestaltning bedöms enligt följande värdeskala, där nivåpoäng omvandlas till värdepoäng enligt utvärderingsmodellen:

Nivå	Beskrivning	Värdepoäng
0	Mycket dålig gestaltning invändigt och utvändigt. Inget mervärde.	0
1	Dålig gestaltning invändigt och utvändigt. Lågt mervärde.	10
2	Acceptabel gestaltning invändigt och utvändigt. Visst mervärde.	20
3	Bra gestaltning invändigt och utvändigt. Ger mervärde.	30
4	Bra till mycket bra gestaltning invändigt och utvändigt. Stort mervärde.	40
5	Mycket bra gestaltning invändigt och utvändigt. Mycket stort mervärde.	50

Maximal poäng för Gestaltning är 50 poäng.

Funktion och tekniska krav

Kriteriet avser hur väl det offererade modulsystemets funktionella och tekniska egenskaper uppfyller verksamhetens krav. Bedömningen görs som en samlad poäng för hela kriteriet.

I bedömningen beaktas bland annat tillgänglighet, utrustningsnivå, rums- och korridorstorlekar samt arbetsplatsens utformning.

Leverantörens erbjudna modulsystem bedöms enligt följande värdeskala, där nivåpoäng omvandlas till värdepoäng enligt utvärderingsmodellen:

Nivå	Beskrivning	Värdepoäng
0	Mycket dålig funktionalitet och tekniska egenskaper. Inget mervärde.	0
1	Dålig funktionalitet och tekniska egenskaper. Lågt mervärde.	10
2	Acceptabel funktionalitet invändigt och utvändigt. Visst mervärde.	20
3	Acceptabel funktionalitet och tekniska egenskaper. Visst mervärde.	30
4	Bra till mycket bra funktionalitet och tekniska egenskaper. Stort mervärde.	40
5	Mycket bra funktionalitet och tekniska egenskaper. Mycket stort mervärde.	50

Maximal poäng för kriteriet är 50 poäng.

Låter något av detta intressant?



Carl-Magnus Strandberg
Head of Sales, Sverige
mobil: +46 722 005 688
carl-magnus.strandberg@adapteo.com
www.adapteo.com



Vill du veta mer om Adapteo?

Kontakta oss för en första dialog. Vi hjälper dig att hitta den perfekta lösningen för dina behov.

Adapteo