# Hensikt

Leietaker (XXX) er interessert i effektivt og forutsigbare energiutgifter: lavest mulig med et akseptabelt/tilpasset arbeidsmiljø. Av hensyn til offentlige budsjetter foretrekker leietaker forutsigbare energiutgifter der dette er mulig uten store ekstra kostnader.

Tiltakene som kan være relevante for å oppnå dette kan inkludere:

* Nye teknologi (f.eks. styringssystemer, målere, …)
* Endrede driftsrutiner (styringsparametere som temperatur, luftutveksling, arealdifferensiering, ...)
* Arealbruk (arealutnyttelser, fleksiplasser, avstenging i perioder, …)
* Nye avtaler med energileverandørene
* Tettere oppfølging av leieavtaler og beregning av felleskostnader.

Valg og iverksetting av egnede tiltak krever konstruktivt samarbeid mellom flere parter: leietaker (driftsorganisasjon, HR, innkjøp og ansatte) og utleier (driftsansvarlig, eiendomsforvalter, kontraktsansvarlig). En betingelse for en god dialog er en felles forståelse av hvor skoen trykker, og hva er gevinstene og ulemper av forskjellige tiltak slik at man kan finne tiltak som gir av fordel til begge parter.

En betingelse for gjennomføring av tiltakene er at det skal være mulig å rette tiltakene der de kan gis best nytte/kost og så måle effekten av tiltakene: både som grunnlag for tilpasning av tiltakene og som motivasjon. Erfaringer fra offentlige leietakere viser at det kan ofte oppnås vesentlige besparelser uten investeringer (f.eks. bedre driftsrutiner) eller med forholdsvis beskjedne investeringer med høy nytte/kost forhold.

For å få dette på plass trenger leietaker tilgang til grunnleggende informasjon om energiforhold i eiendommen.

# Informasjonsbehov og definisjoner

Vi har delt informasjons behov i to deler:

* Statisk informasjon som endres forholdsvis sjeldent (kartlegges ved inngåelse/endring av leieavtale). (Skjema A og B)
* Periodisk informasjon som innsamles f.eks. hvert kvartal (Skjema C)

Vi bruker dette skjemaet for å strukturere og effektivisere informasjonsinnsamlingen. Vi bruker begrepet «utleier» til å omfatte utleier og evt. driftsselskap engasjert av utleier til å drifte eiendommen.

## Statisk informasjon

### Skjema A – Et eksemplar for hver leiekontrakt

Fylles inn i møte mellom utleier (YYY) og leietaker (XXX) for eiendommen (ZZZZ):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Spørsmål nr.** | **Spørsmål** | **Svar fra utleier** | **Spørsmålets relevans for leietaker** |
| A01 | Hvilke kommersielle betingelser har utleier for kjøp av energi? F.eks. faste-/variable kostnader, spot/fast, forhåndskjøp) |  | Grunnlag for å forstå handlingsrommet for evt. tiltak av gjensidig nytte for både leietaker og utleie. (Offentlige leietakere er både interessert i lave utgifter, men også at de skal være forutsigbare (budsjetthensyn) og transparente (offentlig legitimitet)). |
| A02 | Har utleier/driftsselskap avtale med energileverandørene som gir kommersielle fordeler knyttet til utleierens kjøp av energi, men som ikke avspeiles i beregning av felleskostnadene? |  | Det er uheldig hvis økt energibruk kan gi fordeler for utleier som ikke er synlige for leietaker. |
| A03 | Hvor detaljert er utleierens tilgang til data om energikjøp (kWt) (i tid og i forhold til areal) og hvordan gjøres disse dataene synlig for leietaker? |  | Grunnlag for å vite hvor presise våre antagelser videre kan være. |
| A04 | Finnes det et energioppfølgingssystem for bygget? Hvis ja, hvilken andel av bygget dekkes? Hvor detaljerte er energibruksdataene i arealene leiet av leietaker – grunnlag for skjema B1, B2, … og hvordan gjøres disse tilgjengelig for leietaker? |  | Hva ville være fordelen av å stenge av/leie ut diverse arealer? |
| A05 | Hvor detaljerte er disse dataene i tid (f.eks. timeforbruk, månedsforbruk, …) |  | For å skille mellom ferier, dag/natt, antall ansatte på jobb, i sammenheng med kost/nytte vurdering av mulige forbedringstiltak. |
| A06 | Hvordan beregnes fakturert beløp til leietaker for energi (f.eks. direkte fakturering av utbetalte beløp til energiselskap, påslag for administrasjon el. lign., …). Hvis påslag: fastpris eller % og hvor mye? |  | Hva er utleierens motivasjon til å redusere energiforbruket? Hva er hans investeringsvillighet? |
| A07 | Hvordan fordeles energikostnadene for felles arealer (og for felles tjenester) mellom leietakerne? |  |  |
| A08 | Hvordan fordeles energikostnadene for leide arealer mellom leietakerne hvis ikke det finnes egne målere for hvert areal? |  | Hvor mye kan hver enkelt leietaker styre egne kostnader |
| A09 | Hvor ofte får leietaker data om faktisk energibruk i kWt for leiet areal +andel fellesareal? Er disse tall fordelt på energikilde: strøm (med/uten opprinnelsesgarantier), fjernvarme, etc. |  | Uten data er det vanskelig å få tematikken på ledelsesbordet.  Kan leietaker få løpende tilgang til en web basert løsning for dette?  Kan sees i sammenheng med spm A05. Bilag for faktura bør synliggjøre ulike kostnadsposter. Ikke bare akonto. |
| A10 | Er det gjennomført en ENØK analyse av bygget? Når? Hvordan er resultatene drøftet med leietakerne? Hva ble konklusjonene? |  | Hva er allerede prøvd? |
| A11 | Hvor ofte møtes leietakerne for å drøfte mulige ENØK tiltak internt og med utleier |  | Organisatorisk ramme rundt felles ENØK samarbeid |
| A12 | Har utleier selv kommersielle fordeler av a) reduserte energimengder og b) reduserte utgifter til energiinnkjøp? |  |  |
| A13 | Finnes det tall fra prosjekteringen om forventet energibruk i eiendommen? Er disse sammenlignet med faktisk forbruk? Hvordan følges dette opp? Hvilket energimerke/klasse har bygget? |  | For mange bygninger finnes det tall fra prosjektering om forventet energibruk i driftsfasen. Sammenligning av disse tall med faktisk forbruk kan avdekke potensielle forbedringer. |
| A21 | Totalt antall kvadratmeter i eiendommen |  | Grunntall for beregninger |
| A22 | Antall kvadratmeter fellesareal som er tilgjengelig for alle |  | Grunntall for beregninger |
| A23 | Antall kvadratmeter «fellesareal» som ikke er tilgjengelige for leietakerne (teknisk rom, etc.) |  | Grunntall for beregninger |
| A24 | Hva var utleierens faktiske energikjøp (i kWt og kr uten moms) de siste 12 månedene og hva var leietakerens andel av disse tall. (For hele eiendom.) |  | Grunntall for beregninger |
| A25 | Antall kvadratmeter leid av denne leietaker |  | Sjekke at alle arealene er med i skjema B |
| A26 | Annet relevant informasjon ikke nevnt ovenfor |  |  |

### Skjema B – Statisk oversikt over leietakernes egne arealer som kan styres uavhengig, evt. deles for utleie

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Arealnavn** | **Etasje** | **Beliggenhet i etasjen** | **Antall kvm.** | **Kommentar** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

## Skjema C som leveres periodevis (vanligvis hver måned/kvartal)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Areal** | **Energi (kWt) denne perioden** | **Maks effekt (hvis relevant) (kW)** | **Fakturert beløp energibruk (kr. uten moms)** | **Fakturert faste kostnader energi (kr. uten moms)** | **Fakturert effekt kostnader energi (kr. uten moms)** |
| Energiforbruk for hele eiendommen |  |  |  |  |  |
| Andel av felles energibruk |  |  |  |  |  |
| Totalt egne areal |  |  |  |  |  |
| Fordelt på: arealnavn1 |  |  |  |  |  |
| Fordelt på: arealnavn2 |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |