Miljøkrav og -kriterier i konkurransegrunnlag – leie av eiendom

**Offentlige aktører bør stille tydelige miljøkrav ved inngåelse av leiekontrakter. Difi har i samarbeid med flere aktører i bransjen og Multiconsult laget plukklister med forslag til ferdige miljøkrav som kan settes inn i konkurransegrunnlaget.**

## Miljøkrav til leverandøren – kvalifikasjonskrav

Disse kravene er relevante hvis leiekontrakten inneholder drifts- eller kantinetjenester.

Kvalifikasjonskrava er sorterte etter stigende ambisjonsnivå.

|  |  |
| --- | --- |
| Kvalifikasjonskrav | Krav til dokumentasjon |
| Firmaet som er ansvarlig for drift av bygningen skal ha kompetanse og erfaring innen miljø | Kort skildring (maks. 1 A4-side) av kompetanse og erfaring |
| Firmaet som er ansvarlig for drift av bygningen skal ha kompetanse og erfaring innen energistyring | Kort skildring (maks. 1 A4-side) av kompetanse og erfaring |
| Firmaet som er ansvarlig for drift av bygningen skal ha etablert miljøledelsessystem, dvs. et system som styrer hvordan utleier ivaretar miljøhensyn | Kort beskrivelse (maks. 1 A4-side) av miljøledelsessystemet.  Oversikt over systemets viktigste 10 prosedyrer for å ivareta miljøhensyn |
| Firmaet som er ansvarlig for drift av bygningen skal ha et miljøledelsessystem som oppfyller kravene i ISO 14001 eller EMAS iht. aktuelle bransjekrav, eller oppfyller krav i tilsvarende tredjepartsgodkjente miljøledelsessystemer | Leverandøren skal vedlegge gyldig sertifikat.  ELLER  Leverandøren skal levere en <*x sides*> beskrivelse av sitt miljøledelsessystem som forklarer hvordan det oppfyller kravene i *<velg aktuelt system: ISO 14001 , EMAS , annet>.* For eksempel et dokument som viser samsvar mellom ISO 14001 og virksomhetens styringssystem |

## Miljøkrav til lokalet - kravspesifikasjonen

Her finner du ferdige setninger som kan brukes til å stille miljøkrav i kravspesifikasjonen. Du må først bestemme deg for hvilke miljøtema som er viktigst for deg. Forslagene er inndelt etter miljøtema.

| Tema | Basiskrav | Utvida krav |
| --- | --- | --- |
| Miljøklassifisering | Bygningen skal være sertifisert i hht. miljøklassifiseringssystem som eksempelvis BREEAM-NOR eller  tilsvarende | Bygningen skal ha god miljøklassifisering i hht. miljøklassifiseringssystem som eksempelvis BREEAM-NOR eller tilsvarende |
| Produkter med miljøvaredeklarasjoner skal prioriteres i FDV-aktiviteter | Produkter som oppfyller kravene i miljømerker, som eksempelvis Svanen, EU-blomsten eller tilsvarende, skal prioriteres i FDV-aktiviteter |
| ****Forlenget levetid**** | Overflatematerialer skal ha høy slitestyrke |  |
| Det skal foreligge en 10-års vedlikeholdsplan | Det skal foreligge en 20-års vedlikeholdsplan |
| Brukerne skal gis opplæring og/eller informasjon om riktig bruk av bygningen |  |
| ****Arealer og arealeffektivitet**** | Bygget skal ha løsninger som lett kan tilpasses ulike organisatoriske enheter og  arbeidsprosesser, uten omfattende rive - og byggearbeider |  |
| Unødig store arealer til kommunikasjon (f.eks.ganger, trapper) skal unngås |  |
| Behov for videokonferanselokaler skal i størst mulig grad dekkes ved bruk av ordinære møterom |  |
| Energi/ klima | Bygningen skal oppfylle energiklasse C i energimerkeordningen. (Energiklasse C tilsvarer nybyggstandard). | Bygningen skal oppfylle energiklasse A i energimerkeordningen eller passivhusnivå i hht. NS 3701 |
| Bygningen skal være slik utstyrt at deler av varmebehovet kan dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet eller fossile brensler | Bygningen skal være utstyrt med varmeløsninger utelukkende basert på andre kilder enn elektrisitet eller fossile brensler |
| Det skal være mulighet for behovsstyring av varme, belysning og ventilasjon |  |
| Bygningen skal være utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinningsgrad på minst 60 % | Bygningen skal være utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinningsgrad på minst 80 % |
| Bygningen skal være utstyrt med solskjerming på solutsatte fasader for å unngå overoppheting og kjølebehov | Bygningen skal være utstyrt med automatisk utvendig solskjerming på solutsatte fasader for å unngå overoppheting og kjølebehov |
| Bygningen skal være utstyrt med separate energimålere for ulike leietakere | Bygningen skal være utstyrt med separate energimålere for ulike leietakere og ulike formål |
| I bygning eldre enn 3 år: Tekniske installasjoner skal være godt innregulert |  |
| Andel vindusareal av oppvarmet bruksareal skal ikke overstige 40 % | Andel vindusareal av oppvarmet bruksareal skal ikke overstige 30 % |
| Bygningen skal ha sykkelparkering under tak og dusjmuligheter |  |
| Bygningen skal ha lademulighet for el. biler / «plug-in»-biler |  |
| Farlige stoffer | Materialer i bygningen skal ikke inneholde stoffer på sjekklisten A20 i miljøklassifiseringssystemet BREEAM-NOR |  |
| For lokaler på bakkenivå: Bygningen skal ha dokumentert radonnivå i inneluft under 100 Be/m3 | For lokaler på bakkenivå: Bygningen skal være plassert på radonfri byggegrunn |
| Isolasjonsprodukter av mineralfiber ol. skal være innebygget, slik at avgivelse av fibre til romluften forhindres |  |
| Avfall/ materialressurser | Lokalene skal være rengjøringsvennlige kjennetegnet ved glatte flater, vegghengt utstyr, lite horisontale flater, terskelfrie døråpninger etc. |  |
| Overflatematerialene i gulv, vegger og tak skal ha stor slitestyrke |  |
| Minst ett konstruksjonsmateriale skal være produsert med avfall som råstoff (f.eks. jern, aluminium, betong) | Flere konstruksjonsmaterialer skal være produsert med avfall som råstoff ( f.eks. jern, aluminium, betong) |
| Forbruksavfall: Det skal være lagt til rette for kildesortering av 3 avfallstyper (fraksjoner), i tillegg til restavfall | Forbruksavfall: Det skal være lagt til rette for kildesortering av 5 avfallstyper (fraksjoner), i tillegg til restavfall |
| Det skal være lagt til rette for forsvarlig håndtering av farlig avfall | Bygningen skal være tilrettelagt for selektiv rivning, der eventuelt farlig avfall lett kan skilles ut |
|  | Byggeier skal ha avtale med Fretex, brukthandlere el.l. slik at leietakere i bygget kan få enkel tilgang på utrangert, men fullt brukbart, utstyr |

## Tildelingskriterier for miljø

**Miljøkvalitet som tildelingskriterium**

De miljøkravene som er foreslått under avsnittet «Miljøkrav til lokalet -kravspesifikasjonen», kan enkelt omgjøres til tildelingskriterier. Det er en god løsning dersom man ikke ønsker å stille et absolutt krav, men vil premiere de som tilbyr beste løsning innen et miljøområde. Det må da forutsettes at det ikke samtidig stilles krav i kravspesifikasjonen innen samme tema.

Eksempelvis krav til rengjøringsvennlige løsninger:

* Krav i kravspesifikasjon: Lokalene skal være rengjøringsvennlige kjennetegnet ved glatte flater, vegghengt utstyr, lite horisontale flater, terskelfrie døråpninger el.
* Som tildelingskriterium Tilbudene vurderes etter i hvilken grad lokalet er rengjøringsvennlig. Rengjøringsvennlighet vurderes på bakgrunn av andel glatte flater, vegghengt utstyr, lite horisontale flater, terskelfrie døråpninger el.

**Miljø som del av et annet tildelingskriterium**

Man må ikke nødvendigvis ha et eget miljøkriterium. Miljø kan også inngå som del av andre tildelingskriterier. Noen forslag følger under:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Del av tildelings-kriterium | Forslag til tildelingskriterium | Kommentar |
| Kvalitet eller arealeffektivitet | Tilbudene vurderes etter hvor mange kvadratmeter som er nødvendig for å dekke det angitte behovet. For å sikre enhetlig arealangivelse og god sammenlignbarhet skal areal angis iht. NS 3940:2007 | Konkurranse knyttet til arealeffektivitet særlig miljøfremmende. Spart areal gir redusert miljøbelastning knyttet til energibruk, materialbruk, renhold mm. |
| Pris | Tilbudene vurderes etter størrelsen på samlede kostnader; dvs. leiekostnader, felleskostnader og driftskostnader, over X antall år.  Det skal oppgis hvilken energipris som skal legges til grunn | Dette vil normalt fremme bygninger som er innrettet slik at driftskostnadene, eksempelvis energikostnadene, er lave. Dette priskriteriet blir dermed indirekte et miljøkriterium. |