Miljøkrav og -kriterium i konkurransegrunnlag – leige av eigedom

**Offentlege aktørar bør stille tydelege miljøkrav når dei inngår leigekontraktar. Difi har i samarbeid med fleire aktørar i bransjen og Multiconsult laga plukklister med forslag til ferdige miljøkrav som kan setjast inn i konkurransegrunnlaget.**

## Miljøkrav til leverandøren – kvalifikasjonskrav

Desse krava er relevante dersom leigekontrakten inneheld drifts- eller kantinetenester.

Kvalifikasjonskrava er sorterte etter stigande ambisjonsnivå.

|  |  |
| --- | --- |
| Kvalifikasjonskrav | Krav til dokumentasjon |
| Firmaet som er ansvarleg for drift av bygningen, skal ha kompetanse og erfaring innanfor miljø | Kort skildring (maks. 1 A4-side) av kompetanse og erfaring |
| Firmaet som er ansvarleg for drift av bygningen, skal ha kompetanse og erfaring innanfor energistyring | Kort skildring (maks. 1 A4-side) av kompetanse og erfaring |
| Firmaet som er ansvarleg for drift av bygningen, skal ha etablert miljøleiingssystem, dvs. eit system som styrer korleis utleigar varetar miljøomsyn | Kort skildring (maks. 1 A4-side) av miljøleiingssystemet. Oversikt over dei 10 viktigaste prosedyrane i systemet for å vareta miljøomsyn |
| Firmaet som er ansvarleg for drift av bygningen, skal ha eit miljøleiingssystem som oppfyller krava i ISO 14001 eller EMAS i samsvar med aktuelle bransjekrav, eller oppfyller krav i tilsvarande tredjepartsgodkjende miljøleiingssystem  | Leverandøren skal leggje ved gyldig sertifikat. ELLERLeverandøren skal levere ei <*x sides*> skildring av miljøleiingssystemet sitt som forklarer korleis det oppfyller krava i *<vel aktuelt system: ISO 14001 , EMAS , anna>.* For eksempel eit dokument som viser samsvar mellom ISO 14001 og styringssystemet til verksemda  |

## Miljøkrav til lokalet - kravspesifikasjonen

Her finn du ferdige setningar som kan brukast til å stille miljøkrav i kravspesifikasjonen. Du må først bestemme deg for kva for miljøtema som er viktigast for deg. Forslaga er delte inn etter miljøtema.

| Tema | Basiskrav | Utvida krav |
| --- | --- | --- |
| Miljøklassifisering | Bygningen skal vere sertifisert i samsvar med miljøklassifiseringssystem som eksempelvis BREEAM-NOR eller tilsvarande | Bygningen skal ha god miljøklassifisering i samsvar med miljøklassifiseringssystem som eksempelvis BREEAM-NOR eller tilsvarande |
| Produkt med miljøvaredeklarasjonar skal prioriterast i FDV-aktivitetar | Produkt som oppfyller krava i miljømerke, som eksempelvis Svanen, EU-blomsteren eller tilsvarande, skal prioriterast i FDV-aktivitetar |
| ****Forlengja levetid**** | Overflatemateriale skal ha høg slitestyrke |  |
| Det skal liggje føre ein 10-års vedlikehaldsplan | Det skal liggje føre ein 20-års vedlikehaldsplan |
| Brukarane skal givast opplæring og/eller informasjon om riktig bruk av bygningen |  |
| ****Areal og arealeffektivitet**** | Bygget skal ha løysingar som lett kan tilpassast ulike organisatoriske einingar og arbeidsprosessar, utan omfattande rive - og byggjearbeid |  |
| Unødig store areal til kommunikasjon (f.eks. gangar, trapper) skal unngåast |  |
| Behov for videokonferanselokale skal i størst mogleg grad dekkjast ved bruk av ordinære møterom |  |
| Energi/ klima | Bygningen skal oppfylle energiklasse C i energimerkeordninga. (Energiklasse C svarer til nybyggstandard). | Bygningen skal oppfylle energiklasse A i energimerkeordninga eller passivhusnivå i samsvar med NS 3701 |
| Bygningen skal vere slik utstyrt at delar av varmebehovet kan dekkjast av anna energiforsyning enn elektrisitet eller fossile brensel | Bygningen skal vere utstyrt med varmeløysingar utelukkande basert på andre kjelder enn elektrisitet eller fossile brensel |
| Det skal vere mogleg å behovsstyre varme, belysning og ventilasjon |  |
| Bygningen skal vere utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinningsgrad på minst 60 % | Bygningen skal vere utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinningsgrad på minst 80 % |
| Bygningen skal vere utstyrt med solskjerming på solutsette fasadar for å unngå overoppheting og kjølebehov | Bygningen skal vere utstyrt med automatisk utvendig solskjerming på solutsette fasadar for å unngå overoppheting og kjølebehov |
| Bygningen skal vere utstyrt med separate energimålarar for ulike leigetakarar | Bygningen skal vere utstyrt med separate energimålarar for ulike leigetakarar og ulike formål |
| I bygning eldre enn 3 år: Tekniske installasjonar skal vere godt innregulert |  |
| Vindaugsarealdel av oppvarma bruksareal skal ikkje overstige 40 % | Vindaugsarealdel av oppvarma bruksareal skal ikkje overstige 30 %  |
| Bygningen skal ha sykkelparkering under tak og dusjmoglegheiter |  |
| Bygningen skal ha lademoglegheit for el. bilar / «plug-in»-bilar |  |
| Farlege stoff | Materiale i bygningen skal ikkje innehalde stoff på sjekklista A20 i miljøklassifiseringssystemet BREEAM-NOR |  |
| For lokale på bakkenivå: Bygningen skal ha dokumentert radonnivå i inneluft under 100 Be/m3 | For lokale på bakkenivå: Bygningen skal vere plassert på radonfri byggjegrunn |
| Isolasjonsprodukt av mineralfiber o.l. skal vere innebygde, slik at ein hindrar at dei gir frå seg fibrar til romlufta |  |
| Avfall/ materialressursar | Lokala skal vere reingjeringsvennlege kjenneteikna ved glatte flater, vegghengt utstyr, lite horisontale flater, terskelfrie døropningar etc. |  |
| Overflatemateriala i golv, vegger og tak skal ha stor slitestyrke |  |
| Minst eitt konstruksjonsmateriale skal vere produsert med avfall som råstoff (f.eks. jern, aluminium, betong) | Fleire konstruksjonsmateriale skal vere produsert med avfall som råstoff (f.eks. jern, aluminium, betong) |
| Forbruksavfall: Det skal vere lagt til rette for kjeldesortering av 3 avfallstypar (fraksjonar), i tillegg til restavfall | Forbruksavfall: Det skal vere lagt til rette for kjeldesortering av 5 avfallstypar (fraksjonar), i tillegg til restavfall |
| Det skal vere lagt til rette for forsvarleg handtering av farleg avfall | Bygningen skal vere tilrettelagt for selektiv riving, der eventuelt farleg avfall lett kan skiljast ut |
|  | Byggeigar skal ha avtale med Fretex, brukthandlarar el.l. slik at leigetakarar i bygget kan få enkel tilgang på utrangert, men fullt brukande, utstyr |

## Tildelingskriterium for miljø

**Miljøkvalitet som tildelingskriterium**

Dei miljøkrava som er føreslåtte under avsnittet «Miljøkrav til lokalet -kravspesifikasjonen», kan enkelt gjerast om til tildelingskriterium. Det er ei god løysing dersom ein ikkje ønskjer å stille eit absolutt krav, men vil premiere dei som tilbyr beste løysing innanfor eit miljøområde. Det må då føresetjast at det ikkje samtidig blir stilt krav i kravspesifikasjonen innanfor same tema.

Eksempelvise krav til reingjeringsvennlege løysingar:

* Krav i kravspesifikasjon: Lokala skal vere reingjeringsvennlege, kjenneteikna ved glatte flater, vegghengt utstyr, lite horisontale flater, terskelfrie døropningar e.l.
* Som tildelingskriterium: Tilboda blir vurderte etter i kva grad lokalet er reingjeringsvennleg. Reingjeringsvennlegheit blir vurdert på bakgrunn av kor stor del glatte flater, vegghengt utstyr, lite horisontale flater, terskelfrie døropningar e.l. utgjer

**Miljø som del av eit anna tildelingskriterium**

Ein må ikkje nødvendigvis ha eit eige miljøkriterium. Miljø kan også inngå som del av andre tildelingskriterium. Nokre forslag følgjer under:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Del av tildelings-kriterium | Forslag til tildelingskriterium | Kommentar |
| Kvalitet eller arealeffektivitet | Tilboda blir vurderte etter kor mange kvadratmeter som er nødvendig for å dekkje det oppgitte behovet. For å sikre einskapleg arealoppgiving og godt grunnlag for samanlikning skal areal oppgivast i samsvar med NS 3940:2007  | Konkurranse knytt til arealeffektivitet er særleg miljøfremjande. Spart areal gir redusert miljøbelastning knytt til energibruk, materialbruk, reinhald mm.  |
| Pris | Tilboda blir vurderte etter storleiken på samla kostnader; dvs. leigekostnader, felleskostnader og driftskostnader, over X tal år.Det skal oppgivast kva for ein energipris som skal leggjast til grunn | Dette vil normalt fremje bygningar som er innretta slik at driftskostnadene, eksempelvis energikostnadene, er låge. Dette priskriteriet blir dermed indirekte eit miljøkriterium. |