**Underlag för upphandling av prestationsbaserade servicetjänster för ventilation, värme, kyla samt styr- och reglerfunktioner i fastigheter**

**Dokumentet**
Syftet med dokumentet är att tjäna som underlag för upphandling av servicetjänster för ventilation, värme, kyla samt styr- och reglerfunktioner i fastigheter med målet att uppnå så god energieffektivitet och funktion som möjligt. Det innehåller förslag på innehåll till både förfrågningsunderlag och avtalsskrivning.

Den modell som valts, bygger på att partnerna i avtalet enas om vilka funktioner som ska uppnås och hur utföraren ska redovisa att så skett. För resultat över eller under avtalad nivå utgår bonus respektive vite. Avtalet kan därmed benämnas som ett ”Energy Performance Maintenance Contract, EPMC” (jämför EPC för investeringar).

Detta tillägg till förfrågningsunderlaget syftar till att peka på behovet av rutiner och dokument som skall leda till ständiga förbättringar avseende nyttjande av energi och bör användas vid varje nytt serviceavtal som tecknas.

Genom att fastställa detta övergripande dokument säkerställer vi att våra investeringar samt våra fastigheter och system betraktas långsiktigt och att även energikostnaderna under en bestämd tidsperiod beaktas. Vidare ställer vi också krav på våra leverantörer; vi talar om att vi värdesätter energieffektiva lösningar och välskötta anläggningar (även om de kan vara något dyrare initialt) och vi uppmuntrar dem, via dessa krav, att utveckla effektivare system och anläggningar, utbilda sin personal samt att ta en del av ansvaret för våra energikostnader.

**ALLMÄN DEL**Denna allmänna del kan användas som del av förfrågningsunderlaget i upphandlingen av servicetjänster, utöver specifikation av övriga villkor och krav.

**SYFTE MED UPPHANDLINGEN, EKONOMI OCH MILJÖ**Syftet är att öka fokus på anläggningars funktion och energieffektivitet. Energi är en knapp resurs globalt. Världens reserver av fossila bränslen minskar i snabb takt. Kostnaderna för att utvinna dessa energiresurser ökar i takt med att det blir allt svårare att nå dem. För användarna av energi betyder detta att priserna ökar. Prisutvecklingen på energi är snabbare än övrig kostnadsökning.

*Kunden AA* köper stora mängder energi varje år för att ventilera, värma och kyla lokaler.

Gemensamt för inköpt energi, inköpta för att skapa nyttigheter för vår personal, alternativt våra hyresgäster, och verksamhet, är att det i grunden alltid finns råvaror i form av olja, kol, uran, biobränslen etc. Varje använd enhet energi innebär därmed också att det nyttjas bränslen någonstans i det globala eller lokala energiförsörjningssystemet för att tillgodose behovet av energi för att skapa önskad nyttighet hos användaren. Därmed innebär all energianvändning också att den lokala och globala miljön påverkas. Kopplingen mellan energianvändning och miljö är en realitet som alltid skall beaktas.

Den övergripande målsättningen med de inköpta tjänsterna är att skapa grunden för ett strukturerat arbetssätt hos vald entreprenör som leder till:

* Allt energieffektivare anläggningar och fastigheter.
* Lägre driftkostnader avseende energi och därmed förbättrad lönsamhet
* Minskad miljöpåverkan från berörda fastigheter/verksamheter.
* Minimera behovet av framtida investeringar genom att anläggningar och system sköts på ett sådant sätt att deras livslängd förlängs.
* Att funktion i befintliga anläggningar upprätthålls.

Genom att visa att vi tar vårt ansvar för att nyttja energi effektivt och med så liten miljöpåverkan som möjligt kan vi vinna värdefull goodwill.

Följande figurer visar på vikten av att jobba aktivt för att t ex minimera energianvändningen för ventilation. Förhållandena som ligger till grund för dessa bilder gäller klimat i Mellansverige och med ett energipris för värme på 1 kr/kWh.

Det betyder t ex att vid en av våra fastigheter, där vi har ett totalt ventilationsluftflöde på 5 m3/s, kostar det 21 000 kr extra årligen om vi värmer tilluften 1 (en) grad för mycket, i onödan.

Att värma 5 m3/s året runt till 20 oC kostar 282 000 kr. Med en fungerande värmeåtervinning är kostnaden hälften eller mindre. Så, att ni som entreprenör håller våra anläggningar igång och på rätt sätt har ett stort ekonomiskt värde för oss.

**KVALIFICERINGSKRAV**Leverantörer av servicetjänsterna ska ha följande kompetenser och erfarenheter:
- Behörighet för OVK (obligatorisk ventilationskontroll) gällande servicetjänster omfattande ventilation
- Acckreditering för kyla enligt Swedac eller motsvarande internationella organ om tjänsterna avser kyla

 **BESKRIVNING AV UPPDRAGET***Kunden AA* bedriver följande verksamhet:

* Uthyrning av bostäder och/eller lokaler
* Kontorsverksamhet i egna lokaler
* Industriell tillverkning i egna lokaler
*(Stryk det som ej är relevant eller skriv in annat)*

**Fastigheter som ingår i upphandlingen** *Uppgifter om vilka fastigheter som ingår i upphandlingen av servicetjänster…*

**Prioriteringsordning för fastighetsunderhåll**Service av fastighetens system skall ske med användande av så lite knappa och miljöpåverkande resurser som möjligt. Det får dock inte gå till överdrift så att andra krav och värderingar äventyras. Därför är det viktigt att fastställa följande ***prioriteringsordning, som inte skall förbises***:

1. Myndigheternas krav på *Kunden AAs* verksamhet

2. Medarbetarnas hälsa, säkerhet och arbetsmiljö

3. Normer för olika verksamheter och tekniska system

4. Yttre miljöpåverkan, lokalt och globalt

I myndigheternas krav på fastighetsägare ingår att man ska ha koll på sin energianvändning och göra de åtgärder som är rimliga för att så långt möjligt minska energianvändningen och använda endast förnybar energi.

**Fokus**Vi vill att de entreprenörer vi vänder oss till, och som avser att offerera servicetjänster, sätter fokus på följande för oss viktiga faktorer:

* Intrimning av anläggningar
* Löpande upprätta hålla en god funktion i våra system och anläggningar
* Kontroll av våra anläggningars drift- och energiprestanda
* Identifiering av förbättringsmöjligheter
* Entreprenörens kompetensutveckling av personal som kan komma *Kunden AA* till godo

**Utförande av service**Hur service av fastighetens system ska utföras mer i detalj beskrivs i kontraktsvillkoren, vilka bifogas förfrågningsunderlaget.

**OFFERTUTVÄRDERING**Inkomna offerter kommer att utvärderas utifrån pris och kompetens/erfarenhet.

*Ange vilka utvärderingskriterier som kommer att gälla.*

**KONTRAKTSVILLKOR***Kunden AA avser att teckna följande avtal med uppdragstagaren:*

**Parter**

Xxx

**Avtalsperiod**

Xxx

**Avtalshandlingar**

Avtalshandlingarna kompletterar varandra. Om avtalshandlingarna skulle visa sig vara motsägelsefulla i något avseende, gäller de, om inte omständigheterna uppenbart föranleder annat, sinsemellan i följande ordning.

1. Förfrågningsunderlagets beskrivningar under avsnitt ”Syfte med upphandlingen ekonomi och miljö” samt avsnittet ”Beskrivning av uppdraget”.
2. Eventuella ändringar och tillägg till Avtalet.
3. Avtalet och beskrivningar av byggnader och system.
4. Övriga delar av förfrågningsunderlag
5. ABFF15
6. Anbud från Uppdragstagaren

**Genomförandet av uppdraget**

Denna allmänna beskrivning av uppdraget i förfrågningsunderlaget används för alla tillämpliga anläggningar och system i berörda fastigheter. I bilagorna 1 – 4 till avtalet finns detaljerade checklistor för servicetjänster relaterade till ventilation, värme, kyla samt styr- och reglerfunktioner. Det sistnämnda kommer givetvis in i de tre första systemen och behöver inte alltid behandlas separat.

Dessa checklistor föreslås användas av vald entreprenör vid varje besök inom ramen för det serviceavtal som tecknas. Om entreprenören har egna checklistor som ger samma utfall kan överenskommelse ske med *Kunden AA* om att använda entreprenörens checklistor.

Vid varje tillfälle som entreprenörens anställda besöker och genomför service på respektive anläggning skall besöket kvitteras av behörig person hos *Kunden AA*. Vid detta tillfälle sker muntlig avrapportering som sedan följs upp med skriftlig rapport, i form av ifyllda checklistor.

Förslag till förbättringar uppmuntras och rapporteras till beställaren efter varje besök, se resp. bilaga.

Vid fel eller haverier som föranleder akuta besök skall alltid orsak fastställas samt åtgärder vidtas för att om möjligt undvika att liknande situation uppstår igen.

**Uppföljning**Som beställare vill vi få bekräftat att planerad service genomförts och att våra anläggningar drivs så effektivt som möjligt. Det innebär att vi vill avtala om upprätthållande av nedanstående parametrar. Leverantören kommer att ha möjlighet att verifiera parametrarna innan avtalets tecknande, i syfte att parterna ska vara överens om vilka nivåer som ska gälla.

Temperatur
Inomhustemperaturen skall vara \_\_\_\_\_\_\_oC, plus/minus 1 grad C.

Tilluft
Totalt tilluftsflöde i fastigheten/fastigheterna X skall vara \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_m3/s och får högst minska 20 % innan filterbyte sker.

Värmeåtervinning:
Temperaturverkningsgrad för värmeåtervinningen i aggregat \_\_\_\_\_\_skall vara minst\_\_\_\_\_%.

Temperaturverkningsgrad för värmeåtervinningen i aggregat \_\_\_\_\_\_skall vara minst\_\_\_\_\_%.

o.sv.

*Ytterligare parametrar som avtalas*

Xxx

Energianvändning
Genom att upprätthålla ovanstående bedömer vi att fastighetens specifika energianvändning under ett normalår kan bibehållas vid \_\_\_\_\_\_\_\_ kWh/m2/år (ingångsvärde).

**Ersättning, bonus och vite**

*Ersättning för servicetjänsterna utgår med en fast ersättning för uppdragets genomförande enligt antagen offert.*
Om avtalad energieffektivitet inte uppnås utgår ett vite motsvarande 0,5 kr/kWh \* yta \* specifik energianvändning räknat på fastighetens yta av\_\_\_\_\_\_\_m2 om leverantören inte kan påvisa att det berott på omständigheter utanför dennes rådighet.
Vite utgår som ett engångsbelopp för aktuellt år beräknat med ett energipris för värme på *1 kr per kWh.*
Om uppmätt energianvändning blir lägre än detta utgår en bonus baserat på ett energipris för värme på *1 kr per kWh.*
*Efter varje avslutat avtalsår beräknas årlig energianvändning för värme. Graddagskorrigering sker. Jämförelse sker med ingångsvärdet som avtalats ovan.*

Exempel för en fastighet på 1 000 m2 med specifik energianvändning om 140 kWh/m2/år
Beräknad energianvändning: 140 000 kWh/år (ingångsvärde)
Om uppmätt energianvändning uppgår till 145 000 kWh/år (graddagskorrigerat) utgår ett vite med *2 500 kr.*
Om uppmätt energianvändning uppgår till 135 000 kWh/år (graddagskorrigerat) utgår en bonus med *2 500 kr.*

**Fakturering och betalningsvillkor**Uppgifter om fakturering

**Ansvar**

Krav på ansvarsförsäkringar

**Uppsägning och överlåtelse av avtal**

Villkor om och hur uppdraget kan överlåtas eller sägas upp.

**BILAGOR***Egenkontrollplan avseende krav*

*Checklista värme*

*Checklista kyla*

*Checklista ventilation*

*Checklista styr- och regler*

*Kunden AA* *Leverantör*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dag och datum Dag och datum

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Namn Namn