

Standard kravspesifikasjon for nye/totalrehabiliterede kontorlokaler

OVERORDNEDE KRAV

1. Det forutsettes at utleier leverer komplette ferdigstilte lokaler klare til bruk.
2. Det utleide arealet skal oppfylle gjeldende lov- og forskriftskrav til arbeidsmiljø og universell utforming.
3. Utleier er ansvarlig for at lokalene med installasjoner prosjekteres og utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende offentlige lover, forskrifter, regler, standarder, veiledninger og retningslinjer.
4. Det utleide arealet skal så langt det er mulig gi leietaker mulighet for oppfølging av eget ressursforbruk og driftskostnad knyttet til dette.
5. Gårdeier skal fremlegge dokumentasjon som viser at og hvordan leieobjektet oppfyller kvalitetene beskrevet i denne kravspesifikasjon.

SPESIFIKKE KVALITETER FOR LEIEOBJEKTET

Leieobjektet skal oppfylle følgende kvaliteter:

1. Godt inneklima

a) Dagslys, lyskvalitet og utsyn (Minimum ambisjonsnivå)

Alle arealer med faste arbeidsplasser skal ha dagslys og utsyn, og skal tilfredsstillende krav i «Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidslokaler (Arbeidsplassforskriften)».

For å sikre utsyn i arbeidsrom skal vindusarealet minimum være $\geq 20\%$ av det totale innvendige veggarealet, når avstand fra arbeidsplassen til vindu maksimalt er 7 m. Når avstanden økes, må arealet økes.

- For avstand på 8-11 m Vindusareal > 25%
- For avstand på 11-14 m Vindusareal > 30%
- For avstand over 14 m Vindusareal > 35%

Alle arealer med faste arbeidsplasser skal tilfredsstillende krav i Teknisk forskrift, § 13-12.Lys. pkt 1 og 2.

Lysanleggene skal følge retningslinjene i Norsk Lyskulturs publikasjoner og dimensjoneres etter Norsk Lyskulturs siste utgave av lux-tabellen.

b) Temperatur og luftkvalitet (Godt ambisjonsnivå)

Inneklimakvalitet skal tilfredsstillende kategori 2 i NS-EN 16798-1:2019. Med unntak av perioder med brukerstyrt vinduslufting, skal grenseverdier for innetemperatur og lufthastigheter alltid overholdes.

Høye grenseverdier for innetemperatur aksepteres i varme sommerperioder ved utelufttemperatur over 22 °C. Men overskridelsen bør ikke utgjøre mer enn 50 timer pr. år i lokalenes brukstid mellom 07 og 18.

Materialer og overflater skal ha lave emisjoner, og skal tilfredsstillende krav i BREEAM-NOR 2016, Hea 02 Inneluftkvalitet kriterium 7.

c) Sol- og blendingsavskjerming (Godt ambisjonsnivå)

Lyskilder som vinduer og andre åpninger, gjennomsiktige eller gjennomskinnelige vegger samt utstyr og vegger i lyse farger skal ikke forårsake direkte blanding og gi så lite reflekser som mulig. Lokalene skal tilfredsstillende «Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidlokaler (Arbeidsplassforskriften)».

Bygget skal ha automatisk regulert fasade oppdelt solavskjerming, som styres etter solinnfall på fasadene.

d) Lyd og akustikk (Godt ambisjonsnivå)

Luftlydisolasjon, trinnlydnivå, etterklangstid, støynivå innvendig fra trafikkstøy og lydnivå innendørs fra tekniske installasjoner skal tilfredsstillende krav til lydklasse C i NS 8175:2019.

e) Brukerstyringer (Godt ambisjonsnivå)

Brukeren skal ha mulighet for manuell AV/PÅ brukerstyring av panelovner, belysning og det skal være luftevinduer i alle arbeidssoner.

Det skal foreligge en brukerveileder slik at brukeren av bygget kan bruke og drifte bygget på en effektiv måte, uten å måtte ha teknisk kunnskap.

Bygget skal tilfredsstillende TEK krav.

a) Effektiv dokumentasjon av inneklimate i driftsperioden (Minimumsnivå)

Gårdeier skal ved behov og forespørsel kunne stille måleutstyr til rådighet for kontinuerlig måling og kontroll av inneklimate i det leide arealet. Måleutstyr skal minimum kunne registrere lufttemperatur og CO2 nivå i det leide arealet. Måleutstyret skal minimum ha kapasitet til 14 dagers kontinuerlige målinger med et loggintervall (oppløsning) på maksimalt 15 min. Hvis måledata ikke er tilgjengelig på skyløsning skal gårdeier levere måledata i Excel format eller tilsvarende. Målingene skal suppleres med forklaring av forventet akseptabelt nivå, forklaringer på eventuelle avvik, og eventuelle for-slag til avhjelpende tiltak.

b) Bevegelse - trimmuligheter (Minimumsnivå)

Trapper er tilgjengelige for byggets brukere, og er lokaliserte sentralt ved byggets hovedinngang. Trapper oppfyller krav til bruk i teknisk forskrift.

I bygget er det fri tilgang til trimrom for byggets brukere. Trimrom skal være tilrettelagt for samtidig bruk for 1% av byggets samlede brukere. Trimrommet skal være utstyrt med apparater for både cardio- og muskel trening. Alternativt kan det tilbys tilsvarende fasiliteter i nærliggende bygg. Eksternt tilbud må være innenfor en av-stand på maksimalt 0,5 km.

2. Tilrettelagt for lave driftskostnader

a) Energibruk og kostnad (Høyt ambisjonsnivå)

Sannsynlig maksimal årlig energikostnad er kr 85 kr/m² eks mva. (Gitt en energipris på kr. 0,70- inkl nettleie og avgifter.) Energiprisen er fast i to år, og senere endringer i energiprisen vil ta utgangspunkt i et årlig energibruk på 100 +/- 20 kWh/m² år.

Som del av leiekontrakten skal det avtales hvilke forutsetninger, driftstider, romtemperaturer og møblerings-/persontetthet som ligger til grunn for energibruken.

b) **Energimåling og oppfølging av energibruk i drift (Godt ambisjonsnivå)**

Utleier skal legge til rette for løpende energioppfølging av bygget. Utleier skal tilby etablering av delenergimåling av strømforbruk i det leide arealet.

Bygget skal ha formålsdelte energimålere for oppvarming og tappevann.

c) **Energieffektiv ventilasjon (Godt ambisjonsnivå)**

Varmegjenvinning på balansert ventilasjon skal være > 80%

SFP for balansert ventilasjon < 1,8 kW/m³/s.

I brukstiden skal ventilasjon, varme og kjøling løpende tilpasses det aktuelle behovet, så energibruken kan reduseres så langt det er mulig.

Krav:

- temperaturstyring av varmepådrag på sonenivå
- AV/PÅ styring av ventilasjon til alle leiearealer

d) **Energieffektiv belysning (Høyt ambisjonsnivå)**

Det skal velges energieffektivt utstyr med lavt strømforbruk. Beregnet energibruk etter NS-EN 15193.

Belysningssystemet skal tilfredsstillende et maksimalt LENI tall på 16 kWh/m² år, som tilsvarer snittbelastning på 5 W/m² i driftstiden.

e) **Energieffektivt utstyr, PC-skjermer etc. (Høyt ambisjonsnivå)**

Leietaker skal ha politikk for innkjøp av energieffektivt utstyr. IT-utstyr skal oppfylle kravene til Energy Star merke.

Energieffektivt utstyr skal legges til grunn for drift og dimensjonering av tekniske systemer.

Maksimalt gjennomsnittlig effektforbruk per arbeidsplass for PC, skjerm, dokking og heve/ -senke bord mm. < 100 W/ arbeidsplass.

Maksimalt effektbehov for AV utstyr i små møterom (< 15m²) < 300W

Maksimalt effektbehov for AV utstyr i store møterom (> 15m²) < 500W

f) **Rengjøringskostnad og spesifikasjon av særlige krav til rengjøring (Minimumsnivå)**

Rengjøringskostnad skal være spesifisert, og det skal spesifiseres om områder, eller overflater har særlige kostnadsdrivende krav til rengjøring.

g) **Renovasjon og tilretteleggelse for avfallssortering i eller omkring bygget (Minimumsnivå)**

Det skal være tilrettelagt for at mest mulig av bygningens driftsrelaterte avfallsstrømmer går til gjenvinning, slik at dette ikke blandes med evt. deponerings- eller forbrenningsavfall.

Det skal minimum være lokaliteter på bygget eller i nabobygg som kan brukes til å sortere og lagre minimum 6 ulike typer gjenvinnbare materialer i samsvar med lokale krav til innsamlingsmetoder for avfall.

2. Miljøprofil

a) Energimerke (Egen tekst for denne kravspesifikasjon)

Dersom bygget skal leies ut plikter eier å legge frem energiattest for leietaker, før avtale om utleie av bolig eller bygning blir inngått. Ved å stille krav til et bra energimerke øker sannsynligheten for å oppnå lav energibruk.

Bygget skal minst tilfredsstillende energikarakter B på den offentlige energimerkeskalaen.

b) Reduksjon av klimagassutslipp (Egen tekst for denne kravspesifikasjon)

Byggenæringen står indirekte for en vesentlig del av Norges og verdens samlede klimagassutslipp. Utslipsreduksjon for byggenæringen er derfor et sentralt grep for å redusere klimaendringene. Klimagassutslipp kan effektivt reduseres med redusert materialbruk, ved å velge materialer med lave klimagassutslipp og energieffektivisering av eksisterende bygg.

For rehabiliterte bygg og leietakertilpassede bygg er det gjort en vurdering av mulighetene for å redusere klimagassutslipp så langt det er mulig. Valg av løsning gjennomføres i samarbeid med leietaker for å sikre varige løsninger. Klimagassutslipp kan reduseres gjennom reduksjon av energibruk, reduksjon av materialbruk, valg av materialer og konstruksjoner med lavt klimagassutslipp, valg av korteste materialer, krav til fossilfri byggeplass der det er aktuelt og lavutslippstransport av materialer til bygget

3. Fleksible arealer (Egen tekst for denne kravspesifikasjon)

Arealeffektiviteten skal være 1 arbeidsplass per maksimum 23 m² BRA (leieareal).

Planløsningen for kontorarealene skal kunne endres mellom cellekontor, åpne løsninger og møterom i leieperioden, uten større ombygningskostnader. Muligheter og begrensninger beskrives nærmere i leiekontrakten og evt. leveringsbeskrivelsen.

Eventuelle muligheter for å øke eller redusere leiearealet avtales nærmere i leiekontrakten.

4. Ombruk av materialer (Egen tekst for denne kravspesifikasjon)

I tråd med mål for sirkulærøkonomi og bevaring av ressurser, skal kriteriet sikre at materialer og innredning som er i bygget fra før, i størst mulig grad ivaretas og gjenbrukes

Leietaker skal forevises lokalene og ha mulighet til å velge å beholde utvalgte overflatematerialer og fast innredning før eventuell utskifting.

5. Universell utforming (Godt ambisjonsnivå)

Lokalene skal tilfredsstillende krav i Teknisk forskrift. Mulighet for trinnfri tilgjengelighet til arbeidsareal skal beskrives, og beskrivelse av de tiltak som kreves/er mulige der arbeidsgiver må tilrettelegge for eventuelle medarbeidere med særlige behov.

6. IKT (Egen tekst for denne kravspesifikasjon)

Leieobjektet skal ha tilfredsstillende IKT-anlegg. Nærmere spesifisering av tilgang på tjenesteavtaler for digitale løsninger i leiekontrakt eller leveringsbeskrivelse.

7. Alternativ transport (Minimumsnivå)

Leieobjektet skal tilrettelegges for alternativ til fossil privatbil.

Det skal være:

- Max 1 parkering per 6 ansatte i bystrøk
- Max 1 parkering per 4 ansatte i landlige strøk

- 1 ladestasjon for el-sykler per 10 sykkelparkeringer
- 1 ladestasjon for elbiler per 10 parkeringsplasser

8. Sikkerhet (Egen tekst for denne kravspesifikasjon)

Leieobjektet skal ha FG-godkjent låssystem, soneinndeling (fellesområder/eksklusive arealer) samt brann- og innbruddsalarm.