

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 (Godt 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 tilfredsstillere 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 tilfredsstillere kategori 2 i NS-EN 15251:2007+NA2014, samt NS-EN 7730.

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.

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 tilfredsstillere «Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidslokaler (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 tilfredsstillere krav til lydklasse C i NS 8175:2012.

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 tilfredsstillere TEK krav.

2. Tilrettelagt for lave driftskostnader

a) Energibruk og kostnad (Godt ambisjonsnivå)

Maksimalt årlig energikostnad skal ligge på kr 120 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 maksimalt 150 +/-20 kWh/m² år.

Som del av leiekontrakten skal det avtales hvilke forutsetninger, driftstider, romtemperaturer og møbleringstetthet 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 < 2,0 kW/m³/.

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 (Godt ambisjonsnivå)

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

Belysningssystemet skal tilfredsstillende et maksimalt LENI tall på 20 kWh/m² år, som tilsvarer snittbelastning på 6.4 W/m² i driftstiden.

e) Energieffektivt utstyr, PC-skjermer etc. (Godt 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. < 120 W/ arbeidsplass.

Maksimal effektbehov for AV utstyr i små møterom (< 15m²) < 400W

Maksimal effektbehov for AV utstyr i store møterom (> 15m²) < 800W

f) Rengjøringskostnad og spesifisering 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 driftsrelaterede 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.

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 ombyggningskostnader. Muligheter og begrensninger beskrives nærmere i leiekontrakten og evt. leveringsbeskrivelsen.

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

4. 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.

5. IKT (Egen tekst for denne kravspesifikasjon)

Leieobjektet skal ha tilfredsstillende IKT-anlegg. Nærmere spesifikasjon i leiekontrakt eller leveringsbeskrivelse.

6. 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

7. Sikkerhet (Egen tekst for denne kravspesifikasjon)

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